

KANSAINVÄLISTEN TILINPÄÄTÖS- STANDARDIEN (IFRS) MUKAINEN KIINTEISTÖJEN LUOKITTELU JA ARVIOINTI

Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla
tehty diplomityö

Espoo 30.8.2004
Tekniikan ylioppilas

Jussi Hakala



Valvoja: Professori Kauko Viitanen
Ohjaajat: DI Hannu Ridell
TkT Ari Hiltunen

TEKNILLINEN KORKEAKOULU

DIPLOMITYÖN TIIVISTELMÄ

Tekijä: Jussi Hakala	
Työn nimi: Kansainvälisten Tilinpäätösstandardien (IFRS) mukainen kiinteistöjen luokittelu ja arviointi	
Päivämäärä: 30.8.2004	Sivumäärä: 81
Osasto: Maanmittausosasto	Professuuri: Maa-20. Kiinteistöoppi Pääaine: Kiinteistötalous ja -arviointi
Työn valvoja: Professori Kauko Viitanen	
Työn ohjaajat: DI Hannu Ridell, TkT Ari Hiltunen	
<p>Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) noudattaminen tulee pakolliseksi kaikille julkisesti noteeratuille yhtiöille vuoden 2005 alusta lähtien. IFRS määrittelee kiinteistöomaisuuden eri tavalla kuin Suomen kirjanpitolaki. Standardeissa vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasing- ja muihin vuokrasopimuksiin ja omistetut kiinteistöt sijoitus-, käyttö- ja vaihto-omaisuuteen. Lisäksi kiinteistöt voidaan arvostaa tilinpäätökseen eri tavoilla omaisuusluokasta riippuen.</p> <p>IAS 17 käsittelee vuokrasopimuksia. Vuokrasopimus luokitellaan rahoitusleasingiksi, jos hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyvät vuokralaiselle olennaisilta osin. Sopimuksen luokittelua helpottaa yhdeksänkohtainen päätöspuu, jossa kuitenkin on myös tulkinnanvaraa. Mikäli vuokrasopimus täyttää rahoitusleasingsopimuksen tunnusmerkit, niin kiinteistö kuuluu IFRS:n mukaan vuokralaisen taseeseen kirjattaviin varoihin.</p> <p>Kiinteistöjen luokittelua käsitteleviä IFRS-standardeja on kolme. IAS 40 käsittelee sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistö on kiinteistö, jota yritys pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Yritys arvostaa sijoituskiinteistönsä joko käypään arvoon tai hankintamenuon. Käypä arvo tulee ilmoittaa tilinpäätöksen liitetiedoissa, vaikka käytettäisiinkin hankintamenomallia. IAS 16 käsittelee käyttöomaisuutta. Käyttöomaisuushyödykkeet ovat varoja, joita yritys pitää hallussaan käyttääkseen niitä tavaroiden valmistamiseen, palveluiden tuottamiseen tai käyttääkseen niitä hallinnollisiin tarkoituksiin. Käyttöomaisuus arvostetaan joko hankintamenua tai uudelleenarvostusta käyttäen. IAS 2 käsittelee vaihto-omaisuutta. Vaihto-omaisuutta ovat sellaiset hyödykkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tavallisessa liiketoiminnassa. Vaihto-omaisuus voidaan arvostaa joko hankintamenua tai sitä pienempää nettorealisointiarvoa käyttäen.</p> <p>Kiinteistöjen arvonnäärityksen osalta IFRS-standardit viittaavat Kansainvälisiin arviointistandardeihin (IVS), jotka antavat ohjeita kiinteistöjen arviointiin ja tulosten raportointiin.</p> <p>Teorian lisäksi tutkimuksessa haastateltiin kiinteistöjen omistajia ja tilintarkastajia IFRS-standardien tulkintojen selvittämiseksi. Tulkinnanvaraisimmaksi standardiksi todettiin IAS 17 ja siinä varsinkin päätöspuun kohdat 3 ja 4. Standardien tulkinnat vaihtelivat välillä melko paljon, jotkut jopa tilintarkastajien kesken.</p>	
Avainsanat: kiinteistöarviointi, IFRS, IVS, standardit, kiinteistöjen luokittelu	Kieli: suomi, englanninkielinen tiivistelmä

HELSINKI UNIVERSITY OF TECHNOLOGY
ABSTRACT OF THE MASTER'S THESIS

Author: Jussi Hakala	
Title: Classifying and appraising real estates based on International Financial Reporting Standards (IFRS)	
Date: 30.8.2004	Number of Pages: 81
Department: Surveying	Professorship: Maa-20. Real Estate Studies
Major subject: Real Estate Economics and Valuation	
Supervisor: Professor Kauko Viitanen	
Instructors: M.Sc (Tech.) Hannu Ridell, D.Sc (Tech.) Ari Hiltunen	
<p>All public listed companies have to use IFRS-standards from the beginning of year 2005. IFRS-standards determine real properties differently from the Finnish accounting law. In IFRS leases are classified to financial leases and operating leases and owned real estates are divided to investment properties, owner occupied properties and inventories. Real estates can also be valued by different models in financial statements, depending on property's class.</p> <p>IAS 17 abstracts leases. A Lease is a financial lease, if most of the typical risks and benefits of owning will move to a lessee. A decision tree with nine points makes classification easier but it is still open to interpretations. If the lease is considered as financial lease then the property belongs to the lessee's balance sheet.</p> <p>Three IFRS-standards abstracts property classification. IAS 40 abstracts investment properties. They are properties which are owned to get rental income or rise of value. IAS 40 permits two accounting methods: a fair value method and a cost method. Anyway, the fair value must be shown at least in financial statement's appendixes. IAS 16 abstracts owner occupied properties. They are properties, which are owned to be used for producing products or services or for administrative use. IAS 16 permits two accounting methods: cost method and revaluation method. IAS 2 abstracts inventories. They are products, which are meant to be sold in normal business. IAS 2 also permits two accounting methods: a cost method and a net realisable value method.</p> <p>IFRS suggest to using International Valuation Standards when estimating the fair value of properties. IVS advises in property valuation and in reporting the results.</p> <p>In this study, property owners and auditors were interviewed to clear up critical aspects, which are open to interpretations. IAS 17 was found to be the standard most open to interpretations and especially parts 3 and 4 of it's decision tree. There were different kinds of interpretations even among auditors.</p>	
Keywords: Real estate valuation, IFRS, IVS, standards, classification, property	Language: Finnish, English abstract

Alkusanat

Tämä diplomityö on tehty osana Kiinteistötalouden Instituutin ja Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin laboratorion yhteistä tutkimus- ja kehityshanketta: ”Kiinteistöarvioinnin tulevaisuus - markkinat, toimijat, menetelmät”, jonka tavoitteena on selvittää kiinteistöarvioinnin taustalla vaikuttavien moninaisten kehitystrendien - mm. kansainvälistymisen, säädösympäristön muutosten sekä markkinainformaation ja laskentamenetelmien kehittymisen vaikutuksia kiinteistöarviointipalvelujen kysyntään ja tarjontaan. Hankkeen tuloksena syntyy näkemyksiä ja tulkintoja uusista säännöksistä ja niiden tulkinnoista sekä tietoa arviointitoimialan kansainvälisestä kehityksestä. Projekti on osa Teknologian kehittämiskeskuksen Rembrand-teknologiaohjelmaa, ja se toteutetaan yhteistyössä Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n kanssa. Kiitokset KTI:lle, TKK:lle ja Tekesille projektin järjestämisestä.

Diplomityö on tehty Maakanta Oy:ssä, josta myös idea aiheesta on lähtöisin. Työn ohjaajana toimi siellä DI Hannu Ridell, jota haluankin lämpimästi kiittää diplomityön ohjaamisesta, tekemisen mahdollistamisesta sekä siitä, että olen saanut rauhassa keskittyä työn tekemiseen muiden kiireiden keskellä. Kiitokseni myös muille Maakanta Oy:n työntekijöille, joiden seurassa on ollut mukava ahertaa.

Lisäksi haluan kiittää työni valvojaa professori Kauko Viitasta ja erityisesti toista ohjaajani yliassistentti Ari Hiltusta hyvistä neuvoista ja avusta, jota hän on tarjonnut koko tutkimuksen ajan. Kiitoksen ansaitsevat myös kaikki haastatteluihin aikaansa suoneet.

Lopuksi haluan kiittää perhettäni kaikesta tuesta, jota olen ikuisuudelta tuntuneen opiskeluaikani aikana saanut. Viimeiset, muttei vähäisimmät, kiitokset ansaitsee Elisa, joka on omalta osaltaan suonut minulle aikaa tehdä tämä diplomityö rauhassa ja antanut henkistä tukea tarvittaessa.

Espoo 30.8.2004

Jussi Hakala

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	2
Abstract.....	3
Alkusanat	4
Sisällysluettelo	5
Käsitteet ja lyhenteet	7
1. Johdanto	11
1.1. Tutkimuksen tausta	11
1.2. Tutkimuksen tavoite.....	11
1.3. Tutkimusmenetelmät.....	11
1.4. Tutkimuksen rajaus	12
1.5. Tutkimuksen rakenne	12
2. IFRS-standardit	14
2.1. IFRS-standardien esittely	14
2.2. IFRS-standardien käyttöönotto Suomessa	15
2.2.1. IFRS:n käyttöönoton vaikutus yritysten tilinpäätöksiin Suomessa.....	16
2.2.2. IFRS-standardien vaikutus kiinteistövarojen kirjaamiseen.....	17
2.3. IAS 17. Vuokrasopimukset	19
2.3.1. Soveltamisala	19
2.3.2. Vuokrasopimusten luokittelu	19
2.3.3. Vuokrasopimusten käsittely vuokralaisen tilinpäätöksessä	22
2.3.4. Vuokrasopimusten käsittely vuokranantajan tilinpäätöksessä	23
2.3.5. Myynti ja takaisinvuokraus	24
2.4. IAS 40. Sijoituskiinteistöt	25
2.4.1. Sijoituskiinteistöksi luokiteltavat kiinteistöt.....	25
2.4.2. Sijoituskiinteistön kirjaaminen	29
2.4.3. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen	29
2.4.4. Omaisuuden siirrot omaisuusryhmästä toiseen.....	32
2.5. IAS 16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	33
2.5.1. Käyttöomaisuuden arvostaminen	33
2.5.2. Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot.....	36
2.6. IAS 2. Vaihto-omaisuus.....	37
2.6.1. Vaihto-omaisuuden määritelmä	37
2.6.2. Vaihto-omaisuuden arvostaminen.....	37
2.7. Arvostusmenetelmien vertailua.....	40
2.7.1. Hankintamenon yhteys käypään arvoon	40
2.7.2. Uudelleenarvostamiseen perustuvan arvon yhteys käypään arvoon.....	40
2.7.3. Nettorealisointiarvon yhteys käypään arvoon.....	41
2.8. IAS 36. Omaisuuserien arvonaleneminen.....	41
2.8.1. Omaisuuserän käyttöarvo.....	42
2.8.2. Arvonalenemistappioiden kirjaaminen	43
2.8.3. Arvonalenemistappion peruuttaminen	43
2.9. Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.....	43
2.10. IFRS-standardien noudattamisen valvominen	44
3. IVS-standardit	45
3.1. IVS-standardien esittely	45
3.2. IVS:n mukainen markkina-arvon määritelmä.....	46
3.3. Markkinapohjaisen arvon arviointi (IVS 1)	46

3.4.	Arvioinnin raportointi (IVS 3)	48
3.4.1.	Määritelmiä	48
3.4.2.	Arviointitehtävän määrittely	48
3.4.3.	Arviointilausunnon sisältö	48
3.4.4.	Arviointilausunnon sähköinen välittäminen	50
3.5.	Arviointi tilinpäätöstä varten (IVA 1).....	50
3.6.	GN 1. Kiinteistöjen arviointi.....	51
3.6.1.	Johdanto	51
3.6.2.	Kiinteistöjen arviointi	52
3.7.	GN 8. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmä.....	57
3.8.	Guidance Note 9. Kassavirta-analyysi	60
4.	IFRS-standardien tulkintoja ja vaikutuksia.....	64
4.1.	Vuokrasopimusten luokittelun tulkintoja.....	64
4.1.1.	”Pääosan” ja ”vähintään olennaisen osan” tulkintoja	64
4.1.2.	Lisäluoton koron ja vähimmäisvuokrien ongelma.....	65
4.2.	Kiinteistöjen luokittelun tulkintoja	66
4.3.	IFRS-standardien vaikutuksia kiinteistöliiketoimintaan.....	67
5.	Johtopäätökset.....	68
6.	Yhteenveto	73
	Lähdeluettelo.....	77
	Haastatellut asiantuntijat.....	80
	Liite 1	81

Käsitteet ja lyhenteet

Tässä työssä seuraavia käsitteitä on käytetty alla esitetyn mukaisessa merkityksessä:

Aktivointi tarkoittaa menon kirjaamista osaksi tuotteen hankintamenoa

Bruttosijoitus vuokrasopimukseen on rahoitusleasingsopimuksen mukaisten vähimmäisvuokrien kokonaismäärä vuokranantajan näkökulmasta lisättynä vuokranantajan hyväksi tulevalla takaamattomalla jäännösarvolla

Erikoisomaisuus on omaisuus, jota myydään erittäin harvoin, jos ollenkaan, muuten kuin osana liiketoimintaa

FIFO first in, first out, oletus, että ensiksi tulleet hyödykkeet myydään ensiksi pois

Hankintameno on hyödykkeen hankkimisesta suoritettujen rahavirtojen määrä tai muun annetun vastikkeen käypä arvo hyödykkeen hankinta- tai valmistumisajankohtana

IAS *International Accounting Standards*, nykyisin IFRS

IASB *International Accounting Standards Board*, laatii IFRS-standardeja

IASC *International Accounting Standards Committee*, nykyisin IASB

IFRIC *International Financial Reporting Interpretations Committee*, IFRS:n tulkintakomitea

IFRS *International Financial Reporting Standards*, Kansainväliset tilinpäätösstandardit, entinen IAS

IPSAS *International Public Sector Accounting Standards*, Kansainväliset julkisen sektorin kirjanpitostandardit

IVS *International Valuation Standards*, Kansainväliset arviointistandardit

IVSC *International Valuation Standards Committee*, Kansainväliset arviointistandardit laativa komitea

Jälleenhankintakustannus kertoo rahamäärän, joka tarvittaisiin saman tai vastaavan omaisuuserän hankkimiseen

Katselmus on arvioitavan kohteen tarkastelu paikan päällä

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän nettomyyntihinta tai sitä korkeampi käyttöarvo

Kirjanpitoarvo on määrä, johon omaisuuserä merkitään taseeseen

KVA eli kassavirta-analyysi on taloudellinen mallinnustekniikka, joka perustuu oletuksille omaisuuden tai liiketoiminnan odotetuista kassavirroista

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liikkeeseen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä

Käyttöarvo on niiden arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvo, joiden odotetaan kertyvän omaisuuserän jatkuvasta käytöstä ja omaisuuserän luovutuksesta sen taloudellisen vaikutusajan päättyessä

Laskentakorko on tuottovaatimus, jolla rahamääräinen, tulevaisuudessa maksettava tai saatava summa muutetaan nykyarvoksi.

LIFO last in first out, oletus, että viimeiseksi tulleet hyödykkeet myydään ensiksi pois

Muu vuokrasopimus on vuokrasopimus, joka ei ole rahoitusleasingsopimus

Muuttuva vuokra on se osuus maksettavista vuokrista, joka ei ole kiinteä, vaan määräytyy muun tekijän kuin ajan kulumisen perusteella (esimerkiksi prosentteina myynnistä tai käyttömäärän, hintaindeksien tai markkinakorkojen mukaisesti).

Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut valmiiksi saattamisesta johtuvat menot sekä arvioidut myynnin toteuttamiseksi välttämättömät menot

Nettosijoitus vuokrasopimukseen on bruttosijoitus vuokrasopimukseen vähennettynä kertymättömällä rahoitustuotolla

Omaisuuserä on voimavara, joka on yrityksen määräysvallassa aikaisempien tapahtumien seurauksena ja josta yritykselle odotetaan koituvan vastaista hyötyä

Parannukset ovat maahan, rakennuksiin tai rakenteisiin kohdistuvia pysyväisluonteisia parannuksia, joiden taloudelliset elinkaaret voivat vaihdella

Poistopohja on hyödykkeen kirjanpitoarvo vähennettynä takaamattomalla jäännösarvolla

Rahoitusleasingsopimus on sopimus, jonka mukaan hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyvät olennaisilta osin. Omistusoikeus voi siirtyä tai olla siirtymättä vuokra-ajan lopussa

RAKLI ry Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto

SIC *Standard Interpretation Committee*, nykyisin IFRIC

Takaamaton jäännösarvo on se osa vuokratun hyödykkeen jäännösarvosta, jonka realisoinnista vuokranantajalla ei ole varmuutta tai josta vain vuokranantajan lähipiiriin kuuluva on antanut takuun

Taloudellinen kokonaisvaikutusaika on hyödykkeen hankinnasta lähtien jäljellä oleva arvioitu ajanjakso, jona yrityksen odotetaan käyttävän hyväkseen hyödykkeen tuomaa taloudellista hyötyä

TIAVSC *The International Assets Valuation Committee*, nykyisin IVSC

Transaktiokustannukset ovat hyödykkeen hankkimisesta tai luovuttamisesta välittömästi johtuvat lisäkustannukset

Tuottavin sallittu käyttö, *Highest and best use*, on todennäköisin omaisuuden käyttö, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja joka johtaa arvioitavan omaisuuden korkeimpaan arvoon

US GAAP Generally Accepted Accounting Principles, USA:n kirjanpito-standardit

Uudelleenarvostusarvo on uudelleenarvostuspäivän käypä arvo, josta vähennetään sen jälkeen tapahtuneet poistot ja arvonalenemiset

Vertailuaineisto, *Comparable data*, on samantyyppisten kiinteistöjen kauppojen tietoja, joita käytetään kiinteistöjen arvoja analysoidessa. Se sisältää kauppahinnat, vuokrat, tulot ja menot sekä markkinoilta johdetut pääomitus- ja diskonttauskorot

Vertailukauppa on yksi vertailuaineiston kauppa

Vertailutekijät, *Elements of Comparison*, ovat vertailuaineiston kiinteistöihin ja kauppoihin liittyvät erityispiirteet, joiden takia kauppahinnat vaihtelevat. Niitä ovat mm. kiinteistön sijainti, fyysiset ominaisuudet, markkinatilanne, kaupan olosuhteet, rahoitusehdot ja luovutetut kiinteistöoikeudet

Vertailuyksikkö, *Unit of Comparison*, käyttää yleensä kahta tietoa muodostaakseen yhden selittävän tekijän, joka kuvaa eroja vertailtavien kiinteistöjen välillä. Esim. €/m² tai myyntihinta/nettotulot (*ns. income multiplier*)

Volatiliteetti tarkoittaa valuutan-, arvopaperin- tms. hinnan vaihtelua

Vuokralaisen lisäluoton korko on korko, jota vuokralainen joutuisi maksamaan vastaavasta vuokrasopimuksesta tai maksaisi lainatakseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vastaavan hyödykkeen hankkimiseen tarvittavat varat samaksi ajaksi samanlaisin vakuuksin

Vuokrasopimus on sopimus, jonka mukaan vuokranantaja antaa vuokralaiselle oikeuden käyttää hyödykettä tietyn ajan maksua tai toistuvia maksusuorituksia vastaan

Vuokrasopimuksen sisäinen korko on laskentakorko, jota käyttäen vähimmäisvuokrien ja takaamattoman jäännösarvon yhteenlaskettu nykyarvo vastaa vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypää arvoa

Vähimmäisvuokra tarkoittaa vuokra-ajalle kohdistuvia maksuja, jotka vuokralaisen tulee suorittaa, lukuun ottamatta muuttuvia vuokria, palveluista johtuvia maksuja sekä veroja, jotka vuokranantaja maksaa ja laskuttaa vuokralaiselta

1. JOHDANTO

1.1. Tutkimuksen tausta

Euroopan Unionissa hyväksyttiin vuonna 2002 IAS-asetus, jonka mukaan EU-alueen julkisesti noteerattujen yhtiöiden tulee laatia konsernitilinpäätöksensä Kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IAS/IFRS) noudattaen viimeistään vuodesta 2005 alkaen. EU-jäsenvaltioissa myös muut kuin julkisesti noteeratut yhtiöt saavat halutessaan laatia tilinpäätöksensä IFRS-standardien mukaisesti. (Torniainen 2003.)

IFRS määrittelee kiinteistöomaisuuden eri tavalla kuin kirjanpitolaki. IFRS:ssa kiinteistöjä ei tarkastella pelkästään omistamisen kautta, vaan omistuksessa olevat kiinteistöt täytyy eritellä käyttöomaisuus-, vaihto-omaisuus- ja sijoituskiinteistöihin. Yrityksen on lisäksi valittava kiinteistöjen arvostustapa, joka voi olla nettorealisointi-, uudelleenarvostus-, hankintameno- tai käypä arvo. (Korpelainen 2003a.)

Kiinteistöjen arvonmäärittelyn osalta IFRS-standardit viittaavat Kansainvälisiin arviointistandardeihin *International Valuation Standards* (IVS), jotka laatii *International Valuation Standards Committee* (IVSC) (IFRS 2003; B40 kpl B52-B53.)

1.2. Tutkimuksen tavoite

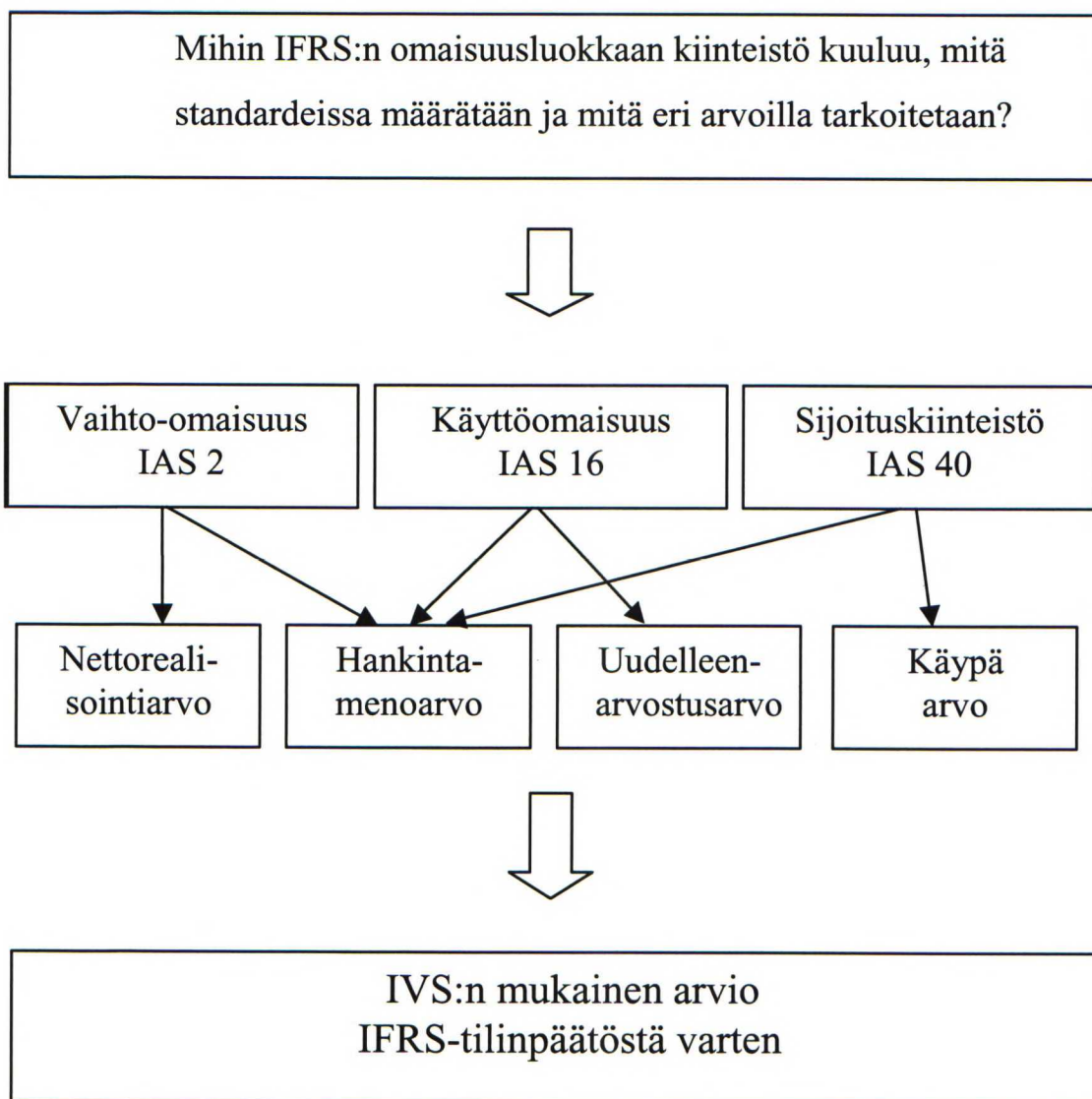
Tutkimuksen tavoitteena on selvittää kiinteistöjen luokittelu eri omaisuusluokkiin (vaihto-omaisuus-, käyttöomaisuus- ja sijoituskiinteistöt) IFRS:n mukaisesti. Lisäksi tutkitaan kiinteistöihin liittyvien standardien pääpiirteet ja niiden sisältämät määräykset kiinteistöjen arviointimenetelmistä ja arvonmuutoksista. Empiirisesti selvitetään IFRS-standardien tulkintoja sekä vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin.

Tavoitteena on myös selvittää IFRS:n määrittämien eri arvostusmenetelmien (hankintameno-, käyvän arvon-, nettorealisointiarvo- ja uudelleenarvostusmenetelmä) mukainen kiinteistöjen arviointikäytäntö IVS:n suositusten perusteella. Kuva 1 selkeyttää tutkimuksen tavoitteiden asettelua.

1.3. Tutkimusmenetelmät

IFRS-standardien ajankohtaisuuden vuoksi standardeja on jo tutkittu melko paljon, mutta kiinteistöihin liittyviä standardeja näissä kirjoissa on tutkittu vähemmän. IVS 2003-standardeja ei ole vielä suomennettu, eikä niistä ole vielä kovin paljon muuta kirjallisuutta julkaistu. Kirjallisuustutkimus sisältää IFRS-standardit 2, 16, 17, 36 ja 40 sekä IVS-standardien markkina-arvon määrittelyn ja raportoinnin.

Haastatteluilla pyritään selvittämään standardeihin liittyvien ongelmakohtien tulkintoja ja vaikutuksia kiinteistöarviointitoimintaan haastattelemalla kiinteistöjen omistajien edustajia ja tilintarkastajia.



Kuva 1. Tutkimuksen tavoitteiden kuvaus

1.4. Tutkimuksen rajaus

Tutkimuksessa selvitetään standardeja suomalaisessa toimintaympäristössä. Tutkimuksessa ei käydä läpi muita IFRS-standardeja kuin ne, jotka koskevat kiinteistöjä jollakin tavoin. Niissäkään ei puututa kirjanpidon yksityiskohtiin, kuten erien siirtoon tileiltä toisille. Kiinteistöjä koskevista standardeista työn ulkopuolelle jää IAS 11, ”Pitkäaikais-hankkeet”. IVS-standardeissa keskitytään markkina-arvon määrittämiseen ja raportointiin liittyviin kohtiin. Muun kuin markkina-arvon osalta tarkastellaan vain vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää. Muita arviointistandardeja kuin IVS ei tarkastella.

1.5. Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen johdannon jälkeen tulee kirjallisuusosa, jossa luvussa 2, käsitellään IFRS-standardeja ja luvussa 3 IVS-standardeja. Luvussa 4 käsitellään haastatteluissa selvin-

neitä asioita. Teorian ja haastattelujen perusteella tehdyt johtopäätökset ovat luvussa 5, jonka jälkeen tulee vielä yhteenveto luvussa 6.

2. IFRS-STANDARDIT

Tämän luvun tarkoituksena on esitellä IFRS-standardit ja erityisesti syventyä kiinteistö- ja koskeviin standardeihin IAS 17, IAS 40, IAS 16, IAS 2 ja IAS 36. Standardeissa keskitytään siihen, mitkä kiinteistöt niiden alaisuuteen kuuluvat ja kuinka kiinteistöt niissä arvostetaan.

2.1. IFRS-standardien esittely

Kansainväliset tilinpäätösstandardit *International Financial Reporting Standards* (IFRS) ovat kansainvälisen tilinpäätösnormeja laativan elimen *International Accounting Standards Boardin* (IASB) laatimia standardeja ja tulkintoja. IASB on itsenäinen elin, joka on perustettu laatimaan tilinpäätösstandardeja kansainväliseen käyttöön. IASB perustettiin 2001 jatkamaan edeltäjänsä *International Accounting Standards Committeeen* (IASC) seuraajana. (IFRS 2003 s.1.)

Kiistanalaisia kirjanpidollisia kysymyksiä ratkaisemaan perustettiin vuonna 1997 *Standard Interpretation Committee* (SIC), jonka tarkoituksena on edistää IFRS-standardien soveltamista ja niiden mukaisesti laadittujen tilinpäätöksien maailmanlaajuisia vertailukelpoisuutta. Vuonna 2002 SIC muutti nimensä *International Financial Reporting Interpretations Committeeeksi* (IFRIC). (Aromäki 2003a.)

Aloittaessaan toimintansa IASB päätti, että kaikki sen edeltäjän laatimat standardit ja tulkinnat pysyvät voimassa siihen asti, kunnes ne kumotaan. Tällä hetkellä on voimassa 34 IAS-standardia ja 30 SIC:n tulkintaa. IASB:n laatimille standardeille tulee nimeksi IFRS-standardit, jotka kattavat sekä IAS-standardit että tulkinnat. (IFRS 2003 s.1.)

"IASB on sitoutunut laatimaan yleisen edun nimissä korkealaatuisten, ymmärrettävien ja voimaan saatettavissa olevien yleismaailmallisten tilinpäätösstandardien kokonaisuuden, joka edellyttää tilinpäätösten ja muun taloudellisen raportoinnin sisältävän korkealaatuista, läpinäkyvää ja vertailukelpoista informaatiota. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi IASB tekee yhteistyötä kansallisia standardeja antavien tahojen kanssa tilinpäätösnormiston maailmanlaajuiseksi yhdenmukaistamiseksi." (IFRS 2003 s.1.)

Vuonna 2003 IASB:n standardien käyttöä vaaditaan n. 35:n maan julkisesti noteeratuissa yrityksissä. Kuudessa muussa maassa niiden käyttöä vaaditaan joissakin yrityksissä, ja usean maan kansallinen käytäntö perustuu niihin. Vuonna 2002 usealla lainkäyttöalueella, mm. Australiassa, EU:ssa ja Venäjällä, ilmoitettiin, että kansainvälisten standardien käyttöönottoa vaaditaan viimeistään vuoden 2005 alusta lähtien. IASB pyrkii myös yhdessä USA:n tilinpäätösnormeja (US GAAP) asettavan elimen kanssa yhdenmukaistamaan kansainvälistä ja USA:n käytäntöä sekä kehittämään tulevia standardeja yhteistyössä. (IFRS 2003 s.1-2.)

Ohjeet ensimmäistä kertaa IFRS-tilinpäätöksen laativalle yritykselle antaa IASB:n First Time Adoption -siirtymästandardi. Vaikka siirtymästandardissa pääperiaatteena onkin IFRS:n soveltaminen takautuvasti, on tähän vaatimukseen annettu eräitä helpotuksia. Siirryttäessä IFRS-tilinpäätökseen jotkut tunnusluvut voivat muuttua oleellisesti, ja IFRS edellyttääkin muutokset selittävien siltalaskelmien laatimista suomalaisen käytännön ja IFRS:n välille. (Torniainen 2003.)

IFRS-standardien tavoitteena on luoda Eurooppaan kilpailukykyiset ja tehokkaasti toimivat pääomamarkkinat. Tilinpäätösinformaation tulee olla vertailukelpoista, luotettavaa ja läpinäkyvää, jotta eri jäsenmaissa toimivat sijoittajat voisivat tehdä sijoituspäätöksiä kaikkialla Euroopassa. IFRS-standardien mukaisen tilinpäätösinformaation ensisijaisena tavoitteena onkin tukea sijoittajien päätöksentekoa. Tämän taas voidaan perustellusti olettaa tehostavan Euroopan arvopaperimarkkinoita. (Rahoitustarkastus 2003a.)

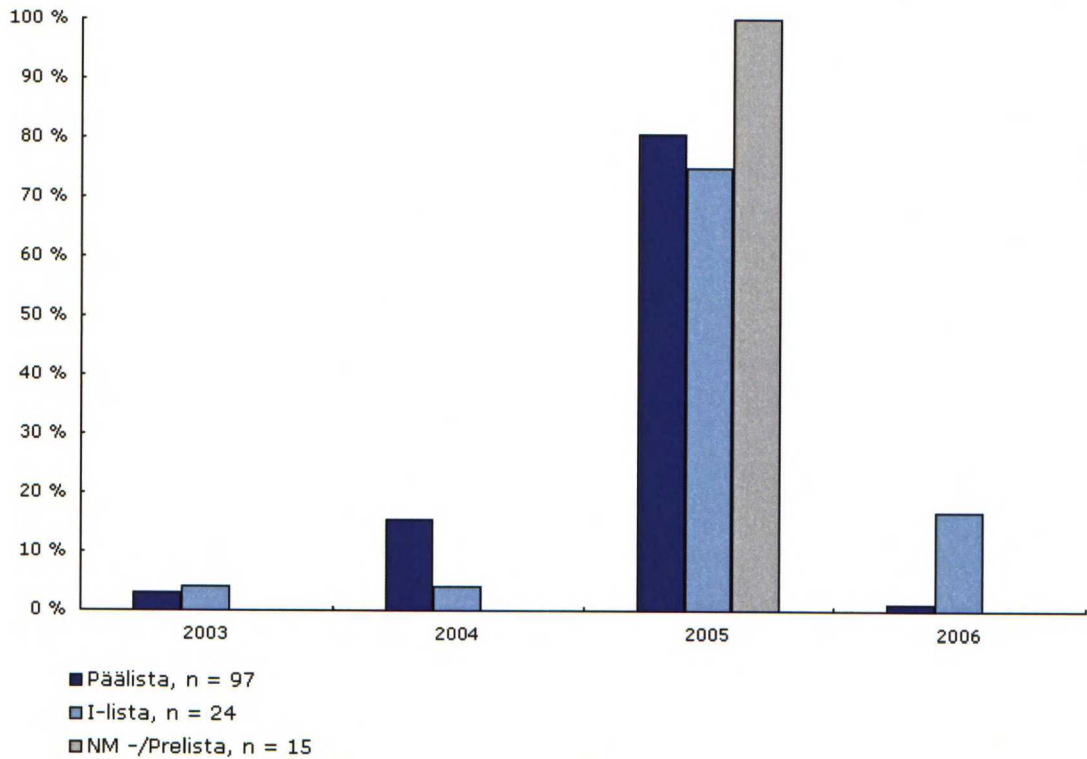
Verotusta ei ole realistista perustaa IFRS:n edustamaan maailmaan, sillä IFRS-standardien tavoitteet ovat täysin erilaisia kuin kirjanpito-, osakeyhtiö- ja elinkeinoverolaissa. Yhdessäkään EU-maassa ei ole lähdetty siitä, että verotus kytkettäisiin suoraan standardien mukaan laadittuun tilinpäätökseen. (Keskuskauppakamari 2004a.)

2.2. IFRS-standardien käyttöönotto Suomessa

EU:ssa hyväksyttiin vuonna 2002 IAS-asetus, joka edellyttää eurooppalaisten julkisesti noteerattujen yritysten laativan konsernitilinpäätöksensä Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti viimeistään vuodesta 2005 alkaen. Kauppa- ja teollisuusministeriön IAS-sääntelyryhmän mukaan IFRS:n käyttöönottoa ei ole tarpeen rajoittaa sitä haluavilta yhtiöiltä konserni- eikä erillistilinpäätöksissä. Kirjanpitolakia ollaan myös muuttamassa siten, että IFRS-periaatteet olisivat jatkossa melko laajasti sallittuja. Näin ollen IFRS-säännöt tulevat mahdollisesti koskemaan Suomessakin huomattavasti laajempaa yritysjoukkoa kuin mitä alun perin on ajateltu. (Torniainen 2003.) IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 tekevien yritysten on kuitenkin tehtävä jo vuoden 2004 tilinpäätöksestä IFRS:n mukainen, vaikka jälkikäteen, jotta vuoden 2005 tilinpäätökselle olisi riittävät vertailutiedot (Lehtonen 2004.).

Kuten kuva 2 osoittaa, suurin osa eli 85 % suomalaisista julkisesti noteeratuista yhtiöistä on alustavasti ilmoittanut laativansa ensimmäisen virallisen IFRS-tilinpäätöksen 1.1.2005 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta, eli ajankohtana, jolloin yhtiöiden on viimeistään siirryttävä IFRS-standardien käyttöön. Yhtiöt, joiden tilikausi ei ole kalenterivuosi, voivat kuitenkin laatia ensimmäisen IFRS-tilinpäätöksen tilikaudelta, joka alkaa 1.1.2005 jälkeen ja päättyy vuoden 2006 aikana. (Rahoitustarkastus 2003b.)

Miltä tilikaudelta aiotte laatia ensimmäisen virallisen IAS:n mukaisen tilinpäätöksen?



Lähde: Rahoitustarkastus.

Kuva 2. Milloin aiotaan tehdä ensimmäinen IFRS-tilinpäätös (Rahoitustarkastus 2004.)

Listautuneista yrityksistä lähes 80 % oli aloittanut valmistautumisen IFRS-standardien tuloon jo yli vuosi sitten, mutta silti vain vajaa viidennes kertoi laskenta- ja raportointijärjestelmiensä olevan valmiita uuteen tilinpäätöskäytäntöön. Yritysten laskentahenkilöstöstäkin 74 % on vielä koulutuksen tarpeessa. Vain 38 % pörssinoteerattujen yritysten talousjohdosta pitää IFRS-standardeja positiivisena asiana. (Keskuskauppakamari 2004b.)

Listautumattomista yrityksistä peräti viidennes ilmoitti haluavansa soveltaa IFRS-standardeja tilinpäätöksissään. Valtaosa näistä yrityksistä on suuria yrityksiä, joiden mielestä IFRS-standardit tuovat tilinpäätökseen luotettavuutta ja vertailtavuutta. (Kyynäräinen 2004.)

2.2.1. IFRS:n käyttöönoton vaikutus yritysten tilinpäätöksiin Suomessa

IFRS-periaatteiden noudattamisen myötä tilinpäätökset tulevat entistä läpinäkyvämmiksi ja niiden volatilitteetti kasvaa. Vaihteluherkkyyden kasvuun vaikuttavat useiden taseerien arvostaminen käypään arvoon ja arvon muutosten kirjaaminen tuloslaskelmaan tai omaan pääomaan. (Aromäki 2003a.)

Taseen ulkopuolisten erien määrä pienenee, koska IFRS edellyttää mm. nykyistä laajempaa konsernitilinpäätöksen kattavuutta ja rahoitusleasingsopimusten kirjaamista vuokralleroittajan taseeseen. Vertailukelpoisuus muiden yritysten tilinpäätösten kanssa

kasvaa, koska IFRS:ssä on vähemmän vaihtoehtoja laskentaperiaatteissa. (Aromäki 2003a.)

IFRS edellyttää myös yhdenmukaisten periaatteiden soveltamista koko konsernissa eikä kansallisia erityistulkintoja enää sallita. Näin ollen analyyttikkojen, sijoittajien, valvontaviranomaisten ja muiden sidosryhmien mahdollisuus vertailla tietoja parantuu oleellisesti. Yhtenäisten standardien myötä luottamus tilinpäätösten antamaan informaatioon kasvaa tilinpäätösten entistä paremman vertailtavuuden takia. Tätä kautta yritykset hyötyvät IFRS:n käyttöönottamisesta mm. entistä pienempien rahoituskustannusten kautta. (Aromäki 2003a.)

2.2.2. IFRS-standardien vaikutus kiinteistövarojen kirjaamiseen

IFRS-standardien soveltaminen tuo uutta ajattelutapaa myös kiinteistöasioihin. Vakiintuneen kirjanpitotavan mullistaa erityisesti kolme asiaa: kiinteistöomaisuuden määrittelyn muuttuminen, kiinteistöomaisuuden arvostamismahdollisuus käypään arvoon ja vuokrasopimusten käsittely.

Kiinteistöjen kirjanpidolliseen käsittelyyn vaikuttaa kiinteistön käyttötarkoituksen lisäksi se, miten kiinteistö tuottaa tuloa ja minkälainen arvostusmenetelmä kiinteistöomaisuuden käsittelemiseksi on valittu. Kiinteistöomaisuus luokitellaan kolmeen luokkaan (Korpelainen 2003b s. 2.):

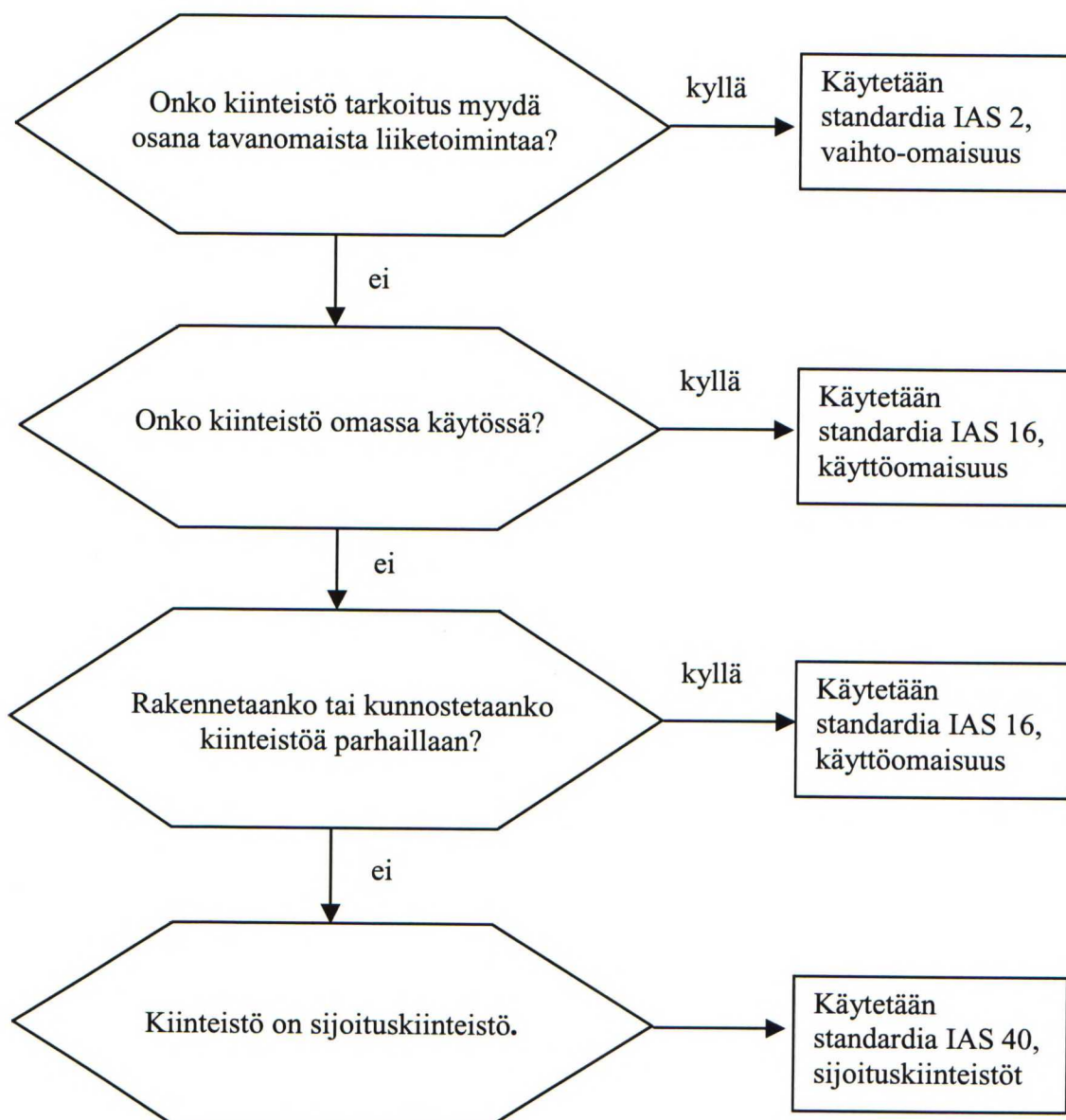
- omassa käytössä oleviin käyttöomaisuuskiinteistöihin
- sijoituskiinteistöihin
- vaihto-omaisuuskiinteistöihin.

IFRS-normien mukaan kiinteistö voi kuulua vain yhteen edellä mainituista luokista. Kuva 3. selvittää kiinteistöjen luokittelua eri omaisuusluokkiin.

Arvostusmenetelmiä on neljä eri vaihtoehtoa, joita käytetään riippuen siitä, mihin luokkaan kiinteistö on ryhmitelty (Korpelainen 2003b s. 3.):

- hankintamenomenetelmä
- käyvän arvon menetelmä
- nettorealisointiarvomenetelmä
- uudelleenarvostusmenetelmä.

Kiinteistöomaisuuden arvostamisessa voidaan käyttää käypää arvoa. Käyvät arvot muuttuvat taloudellisten suhdanteiden sekä markkinaolosuhteiden mukaan, ja niiden arvonmuutokset voivat vaikuttaa sekä tuloslaskelmaan että taseeseen. Käyvän arvon muutosten käsittelystä on standardeissa omat säännöksensä riippuen omaisuuserästä ja sen luonteesta. IFRS:ssa taloudellisen hyödyn lisäys tai vähennys, arvonmuutos, käsitellään varojen tai velkojen muutoksena. Useimmiten muutuskirjaus tehdään tulospäätöksessä, mutta eräissä tapauksissa se tehdään suoraan omaan pääomaan. Negatiiviset arvonmuutokset kirjataan käytännössä aina, mutta positiiviset riippuen omaisuuserästä, sen luonteesta ja valitusta arvostusmenetelmästä. (Korpelainen 2003b s. 1.)



Kuva 3. Kiinteistöjen luokittelun päätöspuu (IFRS 2003; IAS 40 liite A s. 28.)

Nykyisen suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaisesti arvonaleneminen on kirjattu vasta silloin, kun se on ollut pysyvä. IFRS lähtee siitä, että arvonaleneminen tulee kirjata, kun hyödykkeestä kerrytettävissä oleva rahamäärä (käyttöarvo tai nettomyyntihinta) on alempi kuin sen kirjanpitoarvo. Käytännössä tämä tarkoittaa arvonalenemisten aikaisempaa kirjaamista, jolloin toiminnasta tulee entistä läpinäkyvämpää realisoimattomien arvomuutosten näkymisen ansiosta. Jatkossa on myös mahdollista perua arvonaleneminen, jos on tapahtunut olosuhteiden muutos, mikä tekee arvonalenemisen aiheettomaksi. (Jalkanen 2003.)

Yritysten kiinteistösijoitusstrategia saattaa muuttua, mikäli kiinteistöjen tulosvaikutteinen arviointi kasvattaa tulosten volatiliteettia huomattavasti. Rahoitusleasingsopimusten välttäminen ohjaa puolestaan nykyistä lyhyempiin vuokrasopimuksiin. (Suolanen 2003.)

Merkittävä ero on myös IFRS-standardien suomalaisesta käytännöstä poikkeava vuokrasopimusten käsittely, joka tulee kasvattamaan lähes jokaisen konsernin tasetta ainakin vähän. IFRS-standardit luokittelevat vuokrasopimukset rahoitusleasingsopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi. IFRS lähtee siitä, että luokittelu tapahtuu vuokrasopimuksen tosiasiallisen sisällön eikä juridisen muodon perusteella. Rahoitusleasingsopimus siirtää olennaiset omistamiseen liittyvät riskit ja edut vuokralleottajalle, ja tästä syystä sopimus myös kirjataan vuokralleottajan taseeseen käyttöomaisuuteen ja velkoihin sen tosiasiallisen luonteen mukaisesti. (Jalkanen 2003.)

2.3. IAS 17. Vuokrasopimukset

2.3.1. Soveltamisala

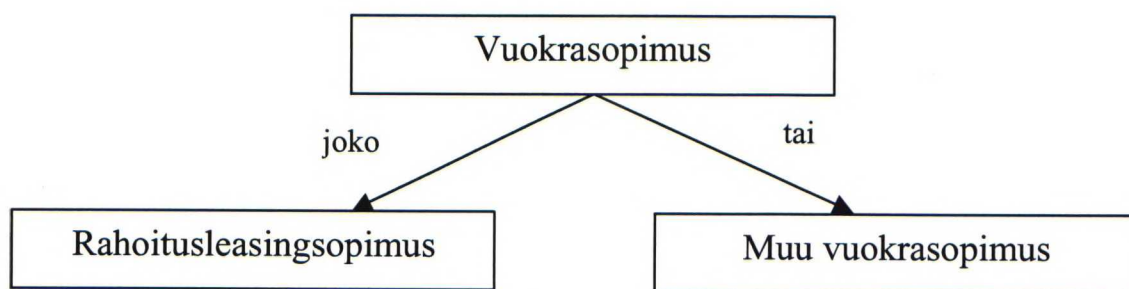
IAS 17 koskee sopimuksia, joiden mukaan hyödykkeen käyttöoikeus siirtyy, vaikka vuokranantajalta voidaan vaatia merkittäviä kyseisten hyödykkeiden toimintaan tai huoltoon liittyviä palveluja. Toisaalta IAS 17 ei koske sellaisia palvelusopimuksia, jotka eivät siirrä hyödykkeiden käyttöoikeutta sopimusosapuolelta toiselle. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 2.)

Standardia IAS 17 ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jotka koskevat mineraalien, öljyn, maakaasun tai muiden vastaavanlaisten uusiutumattomien luonnonvarojen etsintää ja käyttöä, sijoituskiinteistöjen vuokralaisen rahoitusleasingsopimuksella vuokraamien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen määrittämiseen (ks. IAS 40 sijoituskiinteistöt), eikä sijoituskiinteistöjen vuokranantajien muulla vuokrasopimuksella vuokraamien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen määrittämiseen (ks. IAS 40). (IFRS 2003; IAS 17 kpl 1.)

2.3.2. Vuokrasopimusten luokittelu

Standardissa IAS 17 käytettävä vuokrasopimusten luokittelu perustuu siihen, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit ja edut tulevat vuokranantajalle tai vuokralaiselle. Riskeihin sisältyvät mahdolliset tappiot, jotka johtuvat vajakäytöstä tai teknisestä vanhentumisesta, ja mahdolliset tuoton vaihtelut, jotka johtuvat taloudellisten olosuhteiden muutoksista. Etuja voivat olla odotettavissa oleva voitto, joka syntyy odotuksia korkeammista tuotoista, tai arvonnousu. Jos sopimusta muutetaan siten, että sen määrittely rahoitusleasing- tai muuksi vuokrasopimukseksi vaihtuu, sopimusta pidetään uutena sopimuksena. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 5 & 10.)

Kuvan 3 mukaisesti yrityksen koko vuokrasopimuskanta on luokiteltava joko rahoitusleasing- tai muihin vuokrasopimuksiin. Vuokrasopimus luokitellaan sopimuksen alkamisajankohtana. Mikäli ehtoja muutetaan sopimuskauden aikana muutoin kuin uudistamalla sopimus, kyseinen sopimus joudutaan mahdollisesti luokittelemaan uudelleen. Arvioissa tai olosuhteissa tapahtuvat muutokset eivät aiheuta sopimuksen uudelleenluokittelua. Sopimuksen mahdollinen jatkoaika katsotaan vuokra-ajaksi, jos on kohtuullisen varmaa, että vuokraaja tulee käyttämään jatkoajan hyväkseen. (Aromäki et al. 2003 s. 139.)



Kuva 4. Vuokrasopimusten luokittelu IAS 17 mukaan

Kiinteistön vuokranantajan tulee selvittää, täyttääkö vuokrasopimus standardin mukaiset rahoitusleasingin tunnusmerkit. Mikäli vuokrasopimus täyttää rahoitusleasingsopimuksen tunnusmerkit, niin kiinteistö kuuluu IFRS:n mukaan vuokralaisen taseeseen kirjattaviin varoihin. Muulla vuokrasopimuksella vuokratut kiinteistöt ovat varoina vuokranantajan taseessa. (Korpelainen 2003b s. 3.)

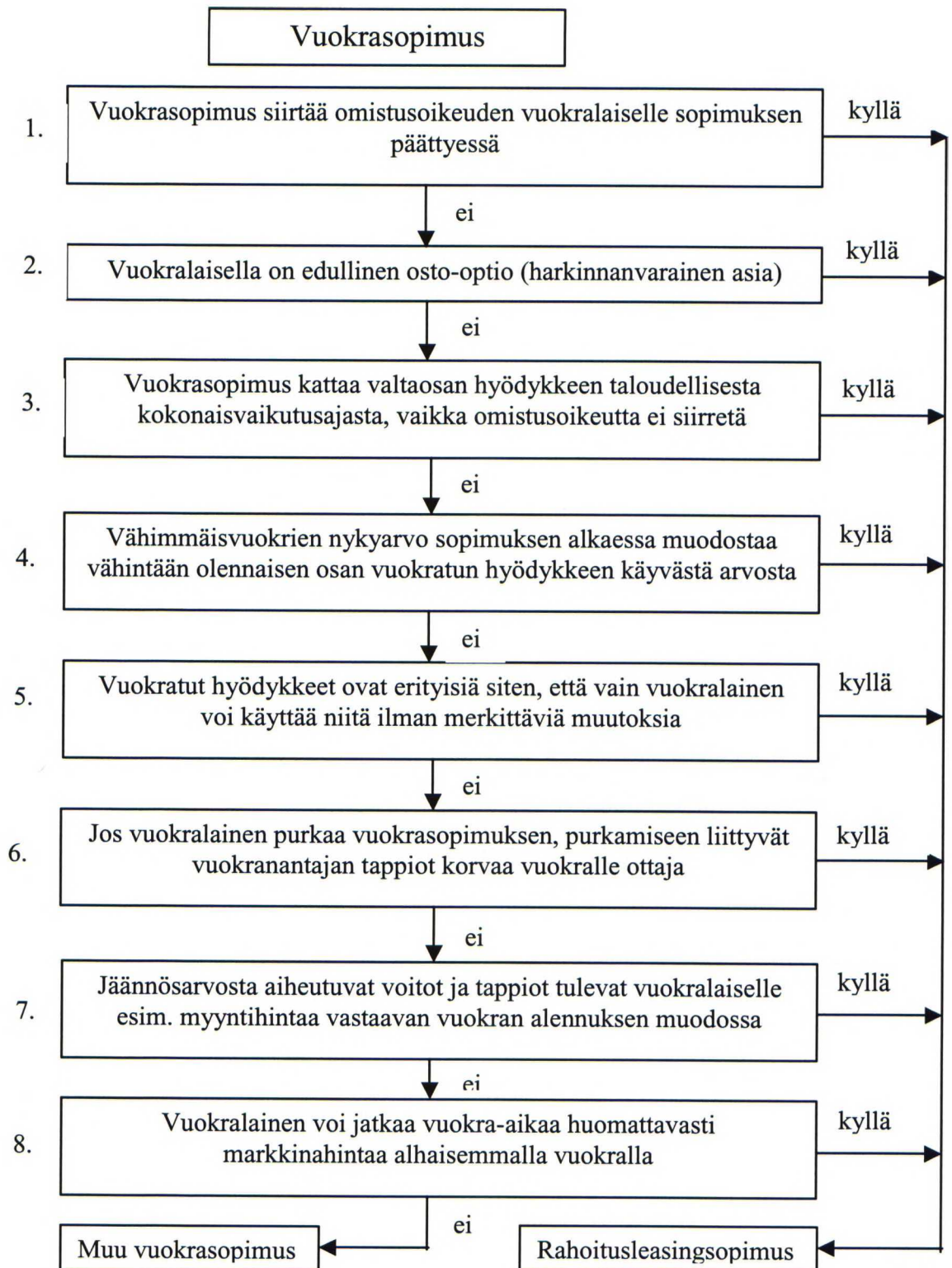
Se, onko kyseessä rahoitusleasingsopimus vai muu vuokrasopimus, riippuu pikemminkin vuokrasopimuksen tosiasiallisesta sisällöstä kuin sopimuksen muodosta. Kuvassa 4 oleva päätöspuu antaa esimerkkejä tilanteista, joissa vuokrasopimus luokiteltaisiin rahoitusleasingsopimukseksi. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 8.)

Päätöspuun viisi ensimmäistä kriteeriä ovat ehdottomia, eli jos yksikin niistä toteutuu, niin sopimus on rahoitusleasingsopimus. Kolme viimeistä ovat vähemmän ehdottomia, mutta nekin yleensä aiheuttavat sopimuksen määrittämisen rahoitusleasingiksi. (Epstein & Mirza 2003 s. 524.)

Kolmannen ja neljännen kriteerin mukainen määrittely on käytännössä vaikeaa, sillä niissä käytettävät termit ”valtaosa” ja ”vähintään olennainen osa” jättävät paljon tulkinnan varaa, ja ne saatetaankin tulkita eri tavoin eri yrityksissä. US GAAP:n mukaan sopimus on rahoitusleasingsopimus, jos vuokrasopimus kattaa hyödykkeen taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta 75 %. Epstein & Mirzan mukaan IFRS:n valtaosa voisi tarkoittaa 80-90 % taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta. (Epstein & Mirza 2003 s. 524.)

Neljännen kriteerin mukainen vähimmäisvuokrien nykyarvon osuus käyvästä arvosta on US GAAP:n määrittelyssä 90 %, mutta Epstein & Mirzan mukaan IFRS:n mukainen vähintään olennainen osa vuokrien nykyarvolle voisi olla jopa 95-99 % hyödykkeen käyvästä arvosta (Epstein & Mirza 2003 s. 524.).

Maa-alueita ja rakennuksia koskevat vuokrasopimukset jaotellaan samalla tavalla kuin muitakin hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset. Maa-alueilla on kuitenkin rajaton käyttöikä, joten jos maa-alueen omistusoikeus ei siirry vuokra-ajan loputtua, on kyseessä muu vuokrasopimus. (Epstein & Mirza 2003 s. 550.)



Kuva 5. Rahoitusleasingsopimuksen päätöspuu (Hankonen 2002.)

Myös rakennusten käyttöikä on yleensä paljon pidempi kuin niiden vuokra-aika, ja lisäksi vuokrasopimuksissa on usein pykälät, joiden perusteella vuokria korotetaan markkinavuokria vastaaviksi. Jos nämä oletukset pitävät paikkansa eikä omistusoikeus siirry

vuokra-ajan loputtua, niin vuokranantajalla on merkittävä osuus riskeistä ja hyödyistä. Tällöin on kyseessä yleensä muu vuokrasopimus. (Epstein & Mirza 2003 s. 550.)

IASB julkaisi joulukuussa 2003 muutoksen, joka tulee voimaan vuoden 2005 alusta. Sen mukaan standardissa IAS 17 maa-alueiden ja rakennusten vuokrasopimukset analysoidaan erikseen, ellei molempien omistusoikeus siirry vuokrasopimuksen lopussa. Maan ja rakennusten vähimmäisvuokrat saadaan kokonaisvuokrasta niiden käypien arvojen suhteessa, minkä jälkeen vuokrien nykyarvot diskontataan eri tuottovaatimuksilla siten, että kokonaistuottovaatimus pysyy samana. Tuottovaatimus on maalle yleensä pienempi kuin rakennuksille maan kulumattomuuden vuoksi, joten vuokrien nykyarvoa ei jaeta suoraan maan ja rakennusten käypien arvojen suhteessa (ks. liite 1). Jos vuokria ei pystytä luotettavasti määrittämään näiden kahden elementin välille (ei ole vastaavia kauppoja tai vuokrasopimuksia), niin sopimukset luokitellaan rahoitusleasingiksi, ellei ole selvää, että molemmat sopimukset olisivat muita vuokrasopimuksia. (PricewaterhouseCoopers 2004; Seppälä 2004.)

Kun maata ja rakennuksia sisältävässä vuokrasopimuksessa on osto-optio, tulee US GAAP:n mukaan vuokralaisen aina käsitellä maan ja rakennusten vuokrasopimuksia erillisinä. Jos optiota ei ole, niin sopimukset käsitellään erillisinä, mikäli maan käypä arvo on yli 25 % maan ja rakennusten muodostaman kokonaisuuden käyvästä arvosta. Jos maan käypä arvo on alle 25 % kokonaisuuden käyvästä arvosta, niin sopimus käsitellään yhtenä. Yhteiset tai erotellut sopimukset sitten määritellään US GAAP:n mukaisen määritelmien avulla, joiden mukaan vuokrasopimus on rahoitusleasingsopimus, jos: (Epstein & Mirza s. 551.)

- vuokra-aika on vähintään 75 % kiinteistön taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta, tai
- minimivuokrien nykyarvo on vähintään 90 % kiinteistön käyvästä arvosta, josta on vähennetty vuokranantajan verohyödyt.

Maan vuokrasopimus on US GAAP:in mukaan aina muu vuokrasopimus, jos omistusoikeus ei siirry. Rakennusten tai maan ja rakennusten yhteinen vuokrasopimus on muu vuokrasopimus, jos kumpikaan edellä mainituista kahdesta ehdosta ei täyty. (Epstein & Mirza 2003 s. 552.)

US GAAP:sta on otettu tähän tutkimukseen osia mukaan, koska on todennäköistä, että IFRS:n muutokset tulevat ottamaan siitä mallia ja muutenkin sieltä voi saada vihjeitä epäselvien IAS-standardien tulkintaan. (Epstein & Mirza s. 551.)

2.3.3. Vuokrasopimusten käsittely vuokralaisen tilinpäätöksessä

Rahoitusleasingsopimukset

"Vuokralaisten tulee merkitä rahoitusleasingsopimukset taseeseensa varoiksi ja veloiksi määrään, joka on yhtä suuri kuin vuokratun hyödykkeen käypä arvo sopimuksen alkamisajankohtana, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vähimmäisvuokrien nykyarvoa laskettaessa käytetään laskentakorkona vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, mikäli tämä on käytännössä mahdollista määrittää. Ellei ole, niin käytetään vuokralaisen lisäluoton korkoa." (IFRS 2003; IAS 17 kpl 12.)

Vuokrasopimusten käytöllä on usein pyritty usein jättämään omaisuus- ja velkaeriä tai hyödykkeitä taseen ulkopuolelle ja siten parannettu yritysten tunnuslukuja. Vuokrasopimusten kirjaamistavalla on erityisesti vaikutusta omavaraisuusasteeseen, gearing-tunnuslukuun $[= 100 \times (\text{korolliset velat} - \text{likvidit varat}) / \text{oma pääoma}]$ ja sijoitetun pääoman tuottoon. Jos hyödykkeitä jätetään taseen ulkopuolelle, sijoitetun pääoman tuotto paranee ja velkaerän poistuminen parantaa gearing-arvoa. Tämä on yksi syy, miksi vuokralla olevat yritykset haluavat vuokrasopimukset luokiteltavan mieluummin muuksi vuokrasopimukseksi kuin rahoitusleasingsopimukseksi. (Aromäki et al. 2003 s. 139.)

Maksettavat rahoitusleasingvuokrat jaetaan kirjanpidossa rahoitusmenoon ja velan vähennykseen. Rahoitusmenot kohdistetaan vuokra-ajan tilikausille siten, että jäljellä olevalle velalle tulee kullakin tilikaudella samansuuruinen korkoprosentti. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 17.)

Rahoitusleasing aiheuttaa kullakin tilikaudella poistojen kohteena olevista hyödykkeistä tehtävän poiston ja rahoituskulun. Poistojen kohteena olevien vuokrattujen hyödykkeiden poistot ja arvonalenemiset tehdään kuten omistuskiinteistöille IAS 16 mukaisesti. Mikäli ei ole kohtuullisen varmaa, että vuokralainen saa omistusoikeuden vuokra-ajan päättymiseen mennessä, tulee hyödykkeen olla täysin poistettu vuokra-ajan tai sitä lyhyemmän taloudellisen kokonaisvaikutusajan kuluessa. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 19.)

Määrittäessään, onko hyödykkeestä saatavissa oleva taloudellinen hyöty sen kirjanpitoarvoa pienempi, yritys soveltaa omaisuuserien arvonalenemista koskevaa IAS-standardia 36 (IFRS 2003; IAS 17 kpl 22). Kyseistä standardia käsitellään tämän tutkimuksen luvussa 2.7. *Omaisuuserien arvonaleneminen*.

Muut vuokrasopimukset

Muun vuokrasopimuksen perusteella määräytyvät vuokrat merkitään kuluiksi vuokralaisen tuloslaskelmaan tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa (IFRS 2003; IAS 17 kpl 25). Kaikki vuokranantajan tarjoamat kannustimet, kuten ilmaiset vuokrakuukaudet tai muuttokustannusten vähennykset, tulee kirjata vuokrakulujen vähennyksiksi tasaerinä koko vuokrakauden ajalle (IFRS 2003; SIC-15 s. 3).

2.3.4. Vuokrasopimusten käsittely vuokranantajan tilinpäätöksessä

Rahoitusleasingsopimukset

Vuokranantajan tulee merkitä rahoitusleasingsopimuksella vuokratut hyödykkeet taseeseensa ja esittää ne saamisena määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen. Rahoitusleasingsopimuksen vuokranantaja käsittelee saatavia leasingvuokria pääoman palautuksena ja rahoitustuottona, joka on korvausta vuokranantajan tekemästä sijoituksesta ja palveluista. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 28-29.)

Vuokranantaja pyrkii jaksottamaan rahoitustuotot vuokra-ajalle systemaattisella ja järkevällä perusteella. Tulot kohdistetaan siten, että ne tuottavat jäljellä olevalle nettosijoitukselle vuokrasopimuksen jokaiselta tilikaudelta samansuuruisen tuottoasteen. Tilikauden leasingvuokramaksut – lukuun ottamatta palveluista aiheutuvia menoja – kirjataan vuokrasopimukseen tehtyä bruttosijoitusta vastaan siten, että ne vähentävät sekä pääomaa että kertymätöntä rahoitustuottoa. Takaamaton jäännösarvo tarkistetaan säännöllisesti, ja jos se on pienentynyt, tarkistetaan tulon jakautumista vuokra-ajalle.

Takaamattoman jäännösarvon pienentyminen kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Vuokranantajalle rahoitusleasingillä vuokraamisen yhteydessä syntyvät menot, kuten välityspalkkiot voidaan kirjata joko välittömästi tulosvaikutteisesti tai ne kohdistetaan tuloon vuokra-ajan kuluessa. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 30-32.)

Muut vuokrasopimukset

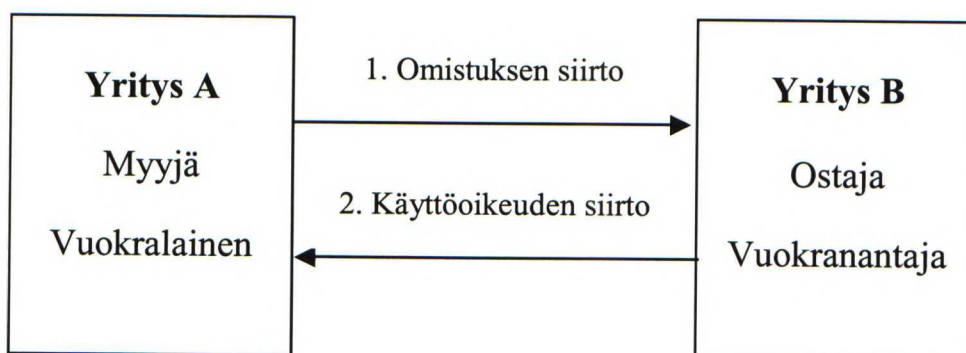
Vuokranantajien tulee esittää muulla vuokrasopimuksella vuokratut hyödykkeet taseessaan niiden luonteen mukaisesti. Vuokratuotot merkitään tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Välittömät menot, jotka ovat aiheutuneet vuokratuottojen ansaitsemisesta, voidaan kirjata tulokseen sinä tilikautena, kun ne ovat syntyneet, tai vuokra-ajan kuluessa siinä suhteessa kuin vuokraa tuloutetaan. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 41-44.)

Edellä mainittu luonteen mukainen arvostaminen tarkoittaa normaalisti sijoituskiinteistöä, mutta saattaa olla joissain erityistapauksissa myös käyttöomaisuutta. Aihetta käsitellään enemmän luvussa 2.3. *IAS 40. Sijoituskiinteistöt.*

Poistot tehdään vuokralle annetuista kiinteistöistä samalla perusteella kuin vastaaville hyödykkeille, jotka eivät ole vuokralle. Poistot lasketaan IAS 16:n mukaisesti. Määrittäessä, onko hyödykkeen taloudellinen hyöty pienempi kuin sen kirjanpitoarvo, käytetään omaisuuserien arvonalenemista koskevaa standardia IAS 36. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 45-46.)

2.3.5. Myynti ja takaisinvuokraus

Myynti- ja takaisinvuokrasopimukseen (sale and leaseback) kuuluu, että myyjä myy hyödykkeen ja vuokraa saman hyödykkeen ostajalta takaisin. Sopimusta selventää kuva 5. Vuokra ja myyntihinta ovat yleensä toisistaan riippuvaisia, sillä niistä neuvotellaan yhtenä kokonaisuutena. Tapahtuman kirjanpidollinen käsittely riippuu vuokrasopimuksen tyypistä. Mikäli sopimus on rahoitusleasingsopimus, hyödyke pysyy myyjä-vuokralaisen (Yritys A) taseessa. (IFRS 2003; IAS 17 kpl 49-50.)



Kuva 6. Myynti- ja takaisinvuokrasopimus

IAS 17 jättää myynti- ja takaisinvuokrasopimusten käsittelyä vähän avoimeksi ja standardia tullaan todennäköisesti päivittämään US GAAP:n suuntaan. US GAAP:ssa kolmen ehdon tulee täyttyä, jotta järjestelyä ei käsiteltäisi rahoitusleasinginä kiinteistön kohdalla: (Epstein & Mirza 2003 s.546-548.)

- myyjä-vuokralainen (Yritys A) käyttää kiinteistöä aktiivisesti koko vuokra-ajan

- sopimuksen ehdot ja hinnat riittävästi osoittavat ostaja-vuokranantajan (Yritys B) aidon ja jatkuvan investoinnin kiinteistöön
- sopimuksen ehdot ja hinnat siirtävät kaikki omistamiseen liittyvät riskit ja hyödyt ostaja-vuokranantajalle (Yritys B).

US GAAP:n mukaan ostaja-vuokranantajan investointi on riittävän jatkuva, jos ostaja on velvoitettu maksamaan vuosittaisen maksun myyjälle, joka kattaa ainakin mahdollisen lainan korot ja lyhennykset maan osalta korkeintaan 20 vuoden ajalta ja muiden omaisuuserien osalta normaalin lainan mittaisen ajan. (Epstein & Mirza 2003 s. 548.)

Myynti ja takaisinvuokraus ei saa sisältää mitään jatkuvia etuja tai vastuita myyjä-vuokralaiselle. Jos yksikin seuraavista kohdista täyttyy, US GAAP:n mukaan sopimuksen katsotaan olevan rahoitusleasingiä (Epstein & Mirza 2003 s. 548.) (Myyjä tarkoittaa myyjä-vuokralaista eli Yritys A kuvassa 5):

1. Myyjällä on osto-optio kiinteistön takaisin ostamiseksi.
2. Myyjä takaa ostajalle tietyn tuoton tai antaa takauksen ostajan veloille.
3. Myyjä on velvoitettu korvaamaan ostajalle kiinteistön arvioidun jäännösarvon erotuksen sen silloiseen käypään arvoon verrattuna, lukuun ottamatta kohtuuttomasta kulumisesta johtuvaa arvonalenemista.
4. Myyjä vastaa kiinteistöön kohdistuvista veloista.
5. Myyjän vuokra riippuu etukäteen määritetyistä ostajan tulevista toiminnoista.
6. Myyjä antaa ostajan puolesta vakuudeksi muuta kuin myymänsä kiinteistön.
7. Myyjä antaa ostajalle takaamattoman lainan tai pelkästään myydyn kiinteistön takaaman lainan.
8. Myyjä tekee myynti- ja takaisinvuokrasopimuksen, johon sisältyy kiinteistön parannuksia tai kiinteitä laitteistoja ilman, että vuokraa niihin kuuluvaa maata ostajalta.
9. Ostaja on velvollinen jakamaan osan arvonnoususta myyjän kanssa.
10. Myyjällä on oikeus osuuteen joistakin kiinteistöstä saatavista tuotoista.

2.4. IAS 40. Sijoituskiinteistöt

2.4.1. Sijoituskiinteistöksi luokiteltavat kiinteistöt

Sijoituskiinteistö määritellään kiinteistöksi, jota yritys (omistaja tai vuokralainen rahoitusleasingsopimuksella) pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua (IFRS 2003; IAS 40 kpl 3).

Esimerkkejä sijoituskiinteistöistä ovat (IFRS 2003; IAS 40 kpl 6):

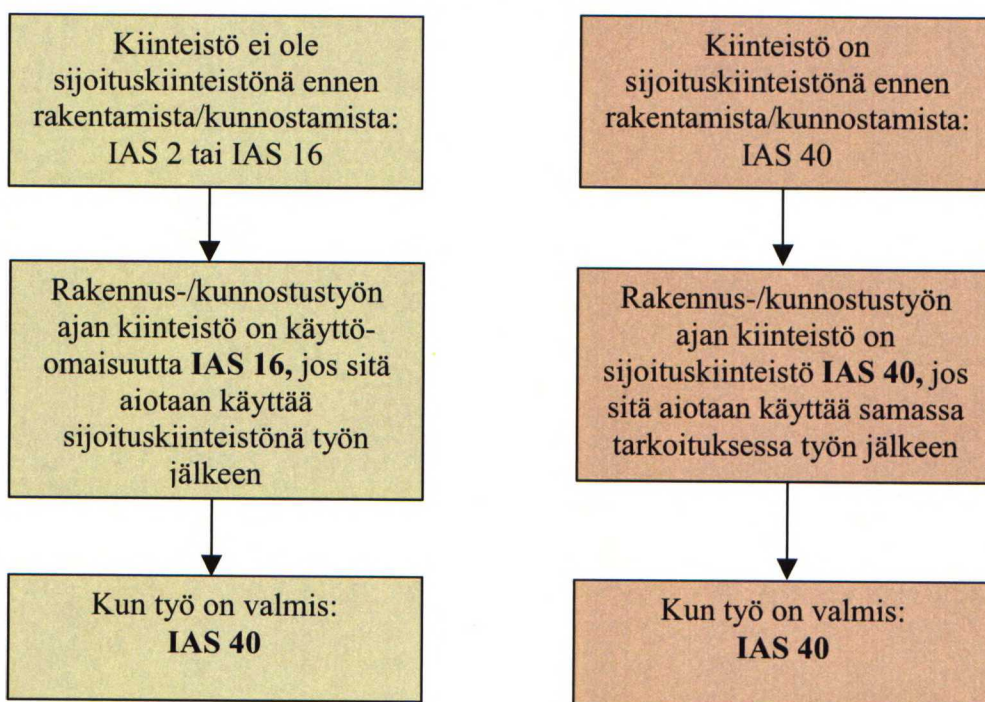
- a) maa-alue, jota pidetään pikemminkin pitkäaikaisen arvonnousun vuoksi kuin tavanomaisessa liiketoiminnassa lyhyellä aikavälillä myytäväksi tarkoitettuna
- b) maa-alue, jota pidetään toistaiseksi määrittelemätöntä vastaista käyttöä varten (jollei yritys ole päättänyt ottaa maa-alueita omaan käyttöön tai myydä sitä lyhyellä aikavälillä)
- c) yrityksen omistama (tai rahoitusleasingillä vuokraama) rakennus, joka on annettu vuokralle muulla vuokrasopimuksella

- d) rakennus, joka on käyttämättömänä, mutta on tarkoitus antaa vuokralle muulla vuokrasopimuksella.

Esimerkkejä kiinteistöistä, jotka eivät ole sijoituskiinteistöjä (IFRS 2003; IAS 40 kpl 7):

- a) kiinteistöt, jotka on tarkoitettu myytäväksi osana tavanomaista liiketoimintaa tai joita parhaillaan rakennetaan/kunnostetaan tällaista myyntiä varten (ks. IAS 2). Esimerkiksi kiinteistö, joka on hankittu yksinomaan lähitulevaisuudessa tapahtuvaa luovutusta taikka kunnostusta ja myöhempää myyntiä varten
- b) kiinteistöt, joita rakennetaan/kunnostetaan ulkopuolisten lukuun (ks. IAS 11)
- c) kiinteistöt, jotka ovat omassa käytössä tai jotka on tarkoitus ottaa omaan käyttöön tulevaisuudessa tai kunnostaa otettavaksi omaan käyttöön, sekä henkilöstön ja omassa käytössä olevat kiinteistöt, vaikka ne odottaisivat myyntiä (ks. IAS 16)
- d) Kiinteistöt, joita parhaillaan rakennetaan/kunnostetaan käytettäväksi sijoituskiinteistöinä tulevaisuudessa eivät ole sijoituskiinteistöjä, vaan niihin sovelletaan standardia IAS 16 "Käyttöomaisuus" siihen asti, kunnes rakennus- tai kunnostustyö saadaan valmiiksi. Valmiina niistä tulee sijoituskiinteistöjä ja niihin sovelletaan standardia IAS 40.

Jos kiinteistö on kuitenkin ollut sijoituskiinteistönä jo ennen (kohdassa d mainittua) kunnostusta/rakentamista ja se aiotaan pitää sijoituskiinteistönä myös työn valmistuttua, niin kiinteistöä käsitellään sijoituskiinteistönä koko ajan, eikä välillä sovelleta standardia IAS 16 (IFRS 2003; IAS 40 kpl 52). Yrityksen ei kuitenkaan pidä arvostaa kesken-



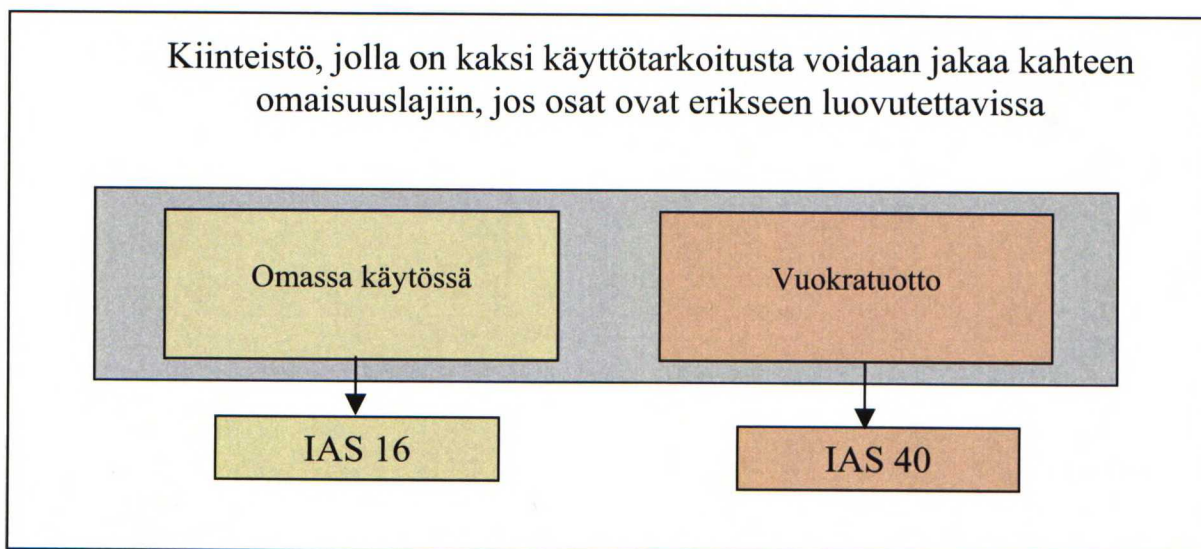
Kuva 7 Kiinteistöjen luokittelu ennen rakennus-/kunnostustyötä, sen aikana ja sen jälkeen kiinteistösijoittajan näkökulmasta

eräistä sijoituskiinteistöä sen hankintamenoa suurempaan määrään ennen kuin se valmistuu, sillä keskeneräisen kiinteistön arvo on vaikea määrittää luotettavasti (IFRS 2003 IAS 40 Johtopäätösten perustelut B17). Kuva 7 selventää asiaa, mutta pitää kuitenkin muistaa, että rakennusyrityksien omistamat tontit ovat vaihto-omaisuutta (IAS 2) myös rakentamisen aikana.

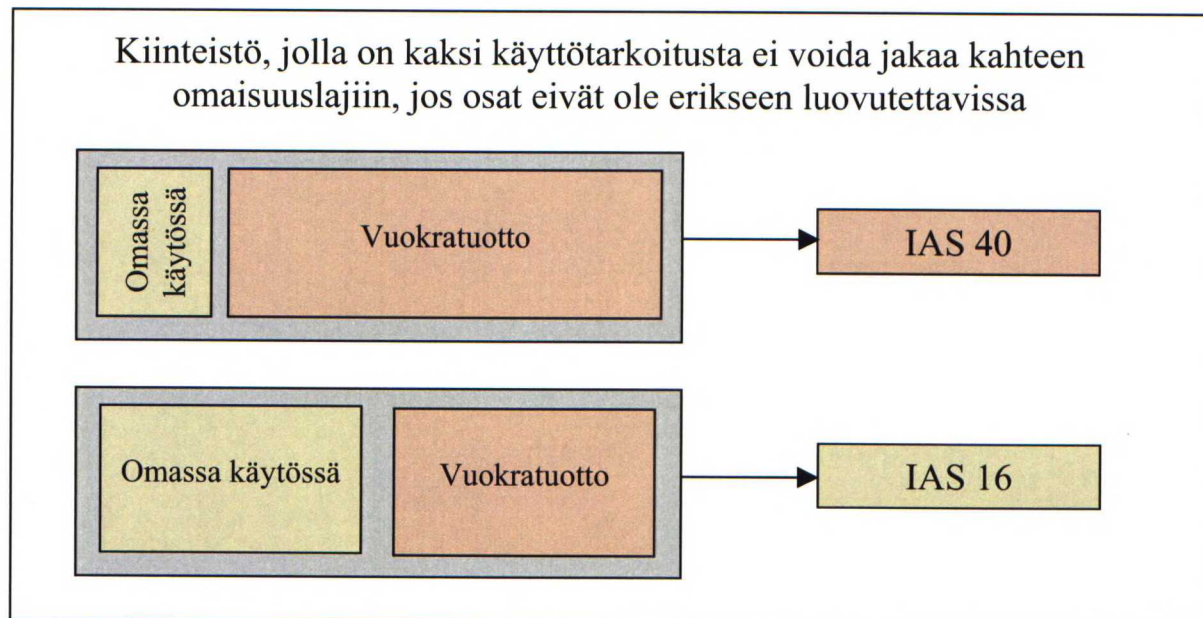
Jaetut kiinteistöt

Tiettyjä kiinteistöjä käytetään osaksi vuokratuoton tai arvonnousun hankkimiseen ja osaksi tavaroiden tai palveluiden tuottamiseen taikka hallinnollisiin tarkoituksiin. Mikäli nämä osat pystytään myymään erikseen (tai antamaan erikseen vuokralle rahoitusleasingsopimuksella), yritys käsittelee kutakin osaa myös kirjanpidossa erikseen. Jos osat eivät ole eroteltavissa, kiinteistö on sijoituskiinteistö vain, jos ainoastaan pientä osaa siitä käytetään muuhun kuin vuokratuoton ja arvonnousun hankkimiseen. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 8.) Forsbergin (2003) mukaan eroteltavuusehto toteutuu ainakin keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kohdalla, kun tiettyä huoneistoa käytetään muuhun tarkoituksen kuin sijoituskiinteistönä.

Niitä osia, joita ei käsitellä sijoituskiinteistöinä, käsitellään käyttöomaisuutena IAS 16 mukaisesti. Kuvat 8 ja 9 selvittävät jaettujen kiinteistöjen ongelmaa.



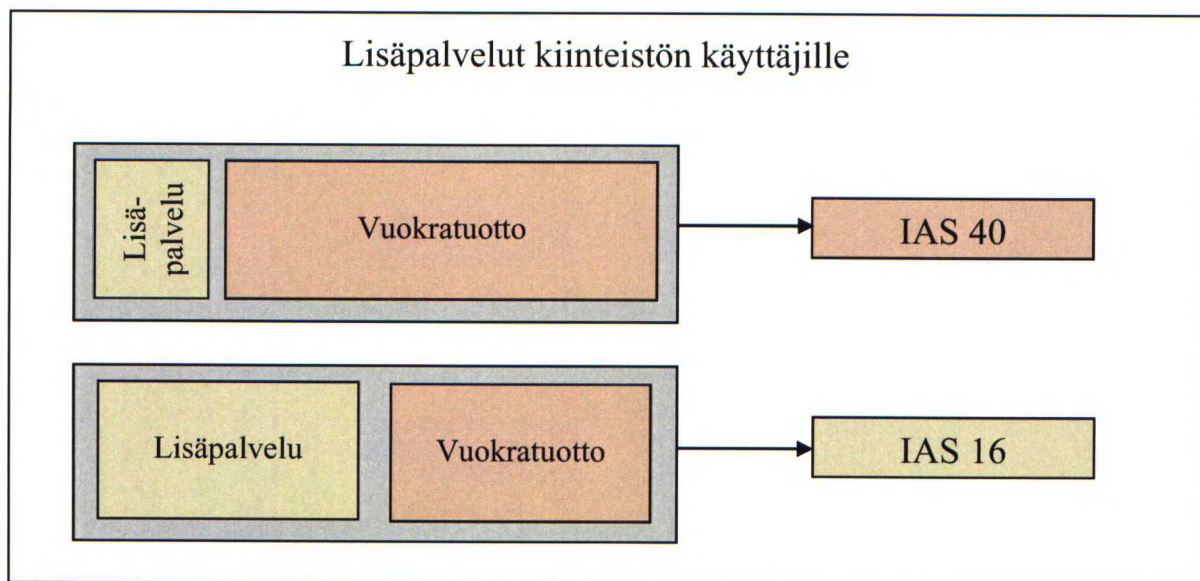
Kuva 8. Kiinteistö, jonka voi erotella sijoitus- ja omaan käyttöön (Forsberg 2003)



Kuva 9. Kiinteistö, jota ei voi erotella sijoitus- ja omaan käyttöön (Forsberg 2003)

Joskus yritys tarjoaa hallitsemansa kiinteistön käyttäjille lisäpalveluja. Kuten kuva 10 osoittaa, yritys käsittelee tällaista kiinteistöä sijoituskiinteistönä, jos kyseiset palvelut ovat suhteellisen vähämerkityksinen osa kokonaisuudesta. Esimerkkinä voisivat olla toimistorakennuksen omistajan tarjoamat turvallisuus- ja huoltopalvelut rakennuksen vuokralaisille. Mikäli tarjottavat palvelut ovat merkittävämpi osa kokonaisuudesta, kiinteistö on pikemminkin omassa käytössä oleva kiinteistö kuin sijoituskiinteistö. Esimerkkinä tästä voisi olla omistajan hoitama hotelli, jossa asiakkaille tarjottavat palvelut muodostavat merkittävän osan kokonaisuudesta. Tällöin kiinteistö on enemmän omassa käytössä kuin sijoituskiinteistönä. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 9-10.) Siitä mikä on merkittävä osa lisäpalveluita tai vähäinen osa omistajan käytössä IASB:n hallitus ei halunnut antaa määrällisiä ohjeita (kuten prosenttilukuja), koska sen mielestä määrälliset ohjeet johtaisivat mielivaltaisiin erotteluihin (IFRS 2003; B40 kpl B38). Kansainvälisen arviointistandardikomitean (IVSC) määritelmän mukaan kiinteistö on sijoituskiinteistö, jos alle 20 % siitä on omassa käytössä (IVS 2003 s. 147).

Yritykseltä vaaditaan harkintaa ratkaistaessa, onko kiinteistö sijoituskiinteistö vai ei. Yritys kehittää käyttämänsä arviointikriteerit siten, että se voi toteuttaa tätä harkintaa johdonmukaisesti. Luokittelun ollessa vaikeaa yrityksen tulee esittää tilinpäätöksessään kriteerit, joita se käyttää sijoituskiinteistön määritelmässään. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 12.) Jos yritys omistaa kiinteistön, joka on vuokrattu sen emo- tai sisaryrityksen käyttöön, on kyseessä sijoituskiinteistö omistavalle yritykselle, mutta konsernille se on käyttöomaisuutta (IFRS 2003; IAS 40 kpl 14).



Kuva 10. Lisäpalvelut kiinteistön käyttäjille (Forsberg 2003)

2.4.2. Sijoituskiinteistön kirjaaminen

Sijoituskiinteistö merkitään taseeseen silloin ja vain silloin, kun (IFRS 2003; IAS 40 kpl 15):

- a) on todennäköistä, että sijoituskiinteistöstä saatava tuleva hyöty koituu yrityksen hyväksi, ja
- b) sijoituskiinteistön hankintameno on luotettavasti määritettävissä.

Toinen kirjaamisehto täyttyy yleensä helposti, mutta ensimmäisen ehdon täyttymisen yritys joutuu selvittämään kirjaamisajankohtana käytettävissä olevien tietojen perusteella (IFRS 2003; IAS 40 kpl 16).

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno, joka sisältää transaktiokustannukset, kuten asiantuntijapalkkiot lakipalkkioista ja varainsiirtoverot. Itse valmistetun kiinteistön hankintameno muodostuu sille valmistumispäivään mennessä kertyneistä kustannuksista. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 17-20.)

Jo kirjanpitoon merkittyyn sijoituskiinteistöön liittyvät, myöhemmin toteutuvat menot lisätään sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoon silloin, kun on todennäköistä, että yrityksen hyväksi koituu menojen ansiosta suurempaa taloudellista hyötyä kuin alun perin oli arvioitu. Muut myöhemmin toteutuvat menot kirjataan kuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 22.)

2.4.3. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Yritys voi valita sijoituskiinteistöjensä arvostamismenetelmäksi joko käyvän arvon mallin tai hankintamenomallin. Yrityksen tulee kuitenkin käyttää samaa menetelmää kaikkiin sijoituskiinteistöihinsä. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 24.)



Kuva 11. Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

Yritysten täytyy määrittää sijoituskiinteistöjensä käyvät arvot joko arvostamista tai liitetietoja varten. Sijoituskiinteistöjen arvojen määrittämisessä IFRS suosittelee, mutta ei edellytä käytettäväksi riippumatonta arvioijaa, jolla on tunnustettu ja asianmukainen ammatillinen pätevyys ja jolla on viimeaikaista kokemusta sijoituskiinteistöistä, jotka sijainniltaan ja tyypiltään muistuttavat arvioitavina olevia kiinteistöjä. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 25.)

RAKLIn vuoden 2003 alussa tekemän kyselyn mukaan lähes kaikki listautuneet sijoituskiinteistöjen omistajat aikoivat arvostaa kiinteistöt käyvän arvon menetelmällä (Suolanen 2003).

Kiinteistöarvioijilla on tulevaisuudessa tärkeä rooli Kansainvälisten tilinpäätösstandardien käyttöönotossa ja sen vuoksi IASB:n hallitus otti käyvän arvon määrittäystä koskevaa ohjeistusta laatiessaan huomioon myös Kansainväliset arviontistandardit (IVS). IFRS:n mukainen käyvän arvon määritelmä vastaakin IASC:n hallituksen mukaan IVS:n mukaista markkina-arvon määritelmää. (IFRS 2003; B40 kpl B52-B53.)

Käyvän arvon malli

Kansainvälisten Tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan sijoituskiinteistön käypä arvo on yleensä sen markkina-arvo. Käypä arvo määritellään siten, että se on todennäköisin hinta, joka on järkevästi tarkastellen saatavissa markkinoilla tilinpäätöspäivänä käyvän arvon määritelmän mukaisesti. Se on paras hinta, jonka myyjä voi kohtuudella saada ja edullisin hinta, johon ostaja voi kohtuudella päästä. Arviota tehtäessä jätetään nimenomaisesti ottamatta huomioon sellainen hinta-arvio, jota parantavat tai huonontavat erityiset ehdot tai olosuhteet, kuten epätavalliset rahoitus-, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt tai jonkun myynnin kanssa tekemisissä olevan osapuolen antamat erityisluonteiset vastikkeet tai hyvitykset. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 29.)

Käyvästä arvosta ei saa vähentää mahdollisia transaktiomenoja, joita luovutuksen yhteydessä syntyisi. Käyvän arvon tulee myös kuvastaa nimenomaan tilinpäätöspäivän markkinatilannetta. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 30 & 32.)

Käypää arvoa kuvaavat yleensä parhaiten hinnat, joita maksetaan samankaltaisista, samankuntoisista ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä, joissa on vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset toimivilla markkinoilla. Yrityksen tulee selvittää huolellisesti kiinteistön erot vertailtaviin kiinteistöihin. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 39.)

Jos tarkasteluhetkellä ei ole olemassa edellä mainittujen vertailtavien kauppohen hintoja, yritys ottaa huomioon muuta saatavaa tietoa, kuten (IFRS 2003; IAS 40 kpl 40):

- a) luonteeltaan, kunnoltaan tai sijainniltaan poikkeavien kiinteistöjen tarkasteluhetken hinnat toimivilla markkinoilla, kyseisten erojen vaikutuksilla oikaistuna
- b) viime aikoina toteutuneet hinnat vähemmän toimivilla markkinoilla oikaistuin sellaisilla taloudellisen tilanteen muutosten vaikutuksilla, jotka ovat tapahtuneet kyseisten kauppojen jälkeen
- c) vastaisia rahavirtoja koskeviin luotettaviin arvioihin perustuvat ennakoidut diskontatut kassavirrat, joiden tukena on voimassa oleva vuokra- tai muu sopimus. Jos mahdollista, käytetään myös vallitsevia markkinavuokria diskontattuna korolla, joka kuvastaa tarkasteluhetkellä vallitsevia arvioita.

Sijoituskiinteistön käypää arvoa määritettäessä vältetään ottamasta huomioon sellaisia varoja ja velkoja, jotka merkitään taseeseen erillisiksi omaisuuseriksi tai veloiksi. Käypään arvoon sisällytetään esimerkiksi sellaiset laitteistot, jotka ovat kiinteä osa rakennusta, tai jos kiinteistö on vuokrattu kalustettuna, niin kaluston käypä arvo sisältyy kiinteistön käypään arvoon. Tällaisia omaisuuseriä ei siis kirjata erillisiksi omaisuuseriksi. Toisaalta sijoituskiinteistön käypä arvo ei sisällä etukäteen maksettua tai vielä saamatta olevaa vuokratuloa, joka perustuu muuhun vuokrasopimukseen, koska ne kirjataan saamisiksi tai veloiksi erikseen. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 44.)

Käypä arvo ei sisällä esimerkiksi (IFRS 2003; IAS 40 kpl 43 & 45):

- a) lisäarvoa, joka saadaan eri paikoissa sijaitsevista kiinteistöistä koostuvasta sijoitussalkusta
- b) kyseisen sijoituskiinteistön ja muiden omaisuuserien välisiä synergioita
- c) laillisia oikeuksia tai oikeudellisia rajoitteita, jotka koskevat vain senhetkistä omistajaa
- d) verohyötyjä tai veroseuraamuksia, jotka koskevat nimenomaisesti senhetkistä omistajaa
- e) vastaisia investointeja, jotka parantavat kiinteistöä tai lisäävät sen arvoa, eikä myöskään kyseisiin investointeihin liittyviä vastaavia hyötyjä.

Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutoksesta johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosaikutteisesti sillä tilikaudella, jonka aikana se syntyy (IFRS 2003; IAS 40 kpl 28).

Lähtökohtaisesti standardissa oletetaan, että yritys pystyy jatkuvasti määrittämään sijoituskiinteistön käyvän arvon luotettavasti. Aina käyvän arvon luotettava määrittäminen ei kuitenkaan ole mahdollista ja poikkeuksellisissa tapauksissa on jo kiinteistön hankintavaiheessa olla selvää näyttöä siitä, ettei yritys pysty jatkuvasti määrittämään sen käypää arvoa luotettavasti. Näin on silloin ja vain silloin, kun vertailukelpoisia kauppvoja toteutuu markkinoilla harvoin ja muita käypää arvoa koskevia arvioita (kuten tuottoja) ei ole saatavilla. Tällöin yrityksen tulee arvostaa kyseinen sijoituskiinteistö IAS 16:n mukaista ensisijaista menettelytapaa (hankintameno - poistot ja arvonalenemiset) noudattaen. Jäännösarvo oletetaan nollan suuruiseksi poistoja määritettäessä. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 47.)

Niissä tapauksissa, joissa sijoituskiinteistö joudutaan arvostamaan IAS 16:n mukaisesti,

sen mukaista tapaa täytyy käyttää luovutukseen saakka. Muut sijoituskiinteistöt kuitenkin arvostetaan normaalisti käyvän arvon mukaan. Toisaalta, jos yritys on alkanut arvostaa sijoituskiinteistöä käyvän arvon mukaan, niin sitä tapaa jatketaan luovutukseen saakka, vaikka markkinahintojen saaminen vaikeutuisikin. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 48-49.)

Yrityksen tulee esittää tilinpäätöksessään luokittelumenetelmän lisäksi myös käypää arvoa määritettäessä käytetyt menetelmät ja oletukset. Tilinpäätöksessä tulee ilmoittaa myös, onko arvion tehnyt riippumaton asiantuntija. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 66.) Käyvän arvon määrittelyssä käytetyt menetelmät tarkoittavat kauppaa-arvo-, tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmiä ja oletukset esimerkiksi laskentakorkoa (ks. *diskonttauskoron määrittäminen* s. 57) ja tulevia vuokria.

Hankintamenomalli

Jos yritys valitsee hankintamenomenetelmän, sen tulee arvostaa kaikki sijoituskiinteistönsä IAS 16 ”Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet” mukaista ensisijaista menettelytapaa noudattaen, toisin sanoen hankintameno vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalenemistappioilla. Vaikka yritys valitsisikin hankintamenomenetelmän sijoituskiinteistöjensä arvostamiseen, sen täytyy kuitenkin esittää tilinpäätöksensä liitetiedoissa myös niiden käyvät arvot. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 50 & 69.)

Hankintamenokaan ei saa ylittää hyödykkeen käypää arvoa. Esimerkiksi voidaan ottaa tilanne, jossa rakentamiskustannukset ovat ”karanneet käsistä”, eikä kiinteistöstä ole saatavissa rakennuskustannusten mukaista hintaa myytäessä. Tällöin hankintamenoa ei saa laittaa taseeseen kokonaisuudessaan. (Epstein & Mirza 2003 s. 266.)

Hankintamenomenetelmä on selostettu tarkemmin luvun 2.4.1 osassa *Hankintamenon määrittäminen*.

2.4.4. Omaisuuden siirrot omaisuusryhmästä toiseen

Siirtoja toisista omaisuusryhmistä sijoituskiinteistöihin tai päinvastoin tehdään silloin ja vain silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, jota osoittaa (IFRS 2003; IAS 40 kpl 51):

- a) oman käytön alkaminen siirrettäessä sijoituskiinteistö omassa käytössä olevaksi kiinteistöksi
- b) myyntiä varten tehtävän kunnostuksen aloittaminen siirrettäessä sijoituskiinteistö vaihto-omaisuudeksi
- c) oman käytön loppuminen siirrettäessä omassa käytössä ollut kiinteistö sijoituskiinteistöksi
- d) vuokrasopimuksen voimaantulo siirrettäessä muulla kuin rahoitusleasingsopimuksella toiselle osapuolelle vuokrattu kiinteistö vaihto-omaisuudesta sijoituskiinteistöksi
- e) työn päättymisen siirrettäessä kiinteistö rakennus- tai kunnostustyön kohteena olevasta omaisuudesta sijoituskiinteistöksi.

Jos käypään arvoon taseeseen merkitty sijoituskiinteistö siirretään käyttö- tai vaihto-omaisuudeksi, niin hankintamenona kyseisessä ryhmässä käytetään muutospäivän käypää arvoa. Kun omassa käytössä olevasta kiinteistöstä tulee käypään arvoon merkittävä

sijoituskiinteistö, niin IAS 16:a mukaisen kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen ero käsitellään seuraavasti (IFRS 2003; IAS 40 kpl 54-56):

- a) kirjanpitoarvon vähennys kirjataan tulosvaikutteisesti tilikaudella. Vähennys kirjataan kuitenkin uudelleenarvostusrahastoa (ks. IAS 16 2.4.1.1.) vastaan
- b) kirjanpitoarvon lisäys kumoo kyseisen kiinteistön aikaisemman arvonalenemistappion tulosvaikutteisesti kyseisellä tilikaudella. Jäljellä oleva osuus lisäyksestä hyvitetään suoraan oman pääoman uudelleenarvostusrahastoon.

Kun kiinteistö siirretään vaihto-omaisuudesta käypään arvoon merkittäväksi sijoituskiinteistöksi, niin käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen ero kirjataan tulosvaikutteisesti kyseisellä tilikaudella. Samoin itse rakennetun kiinteistön valmistuessa hankintamenon ja käyvän arvo ero kirjataan tulosvaikutteisesti kyseisellä tilikaudella. (IFRS 2003; IAS 40 kpl 57-59.)

Siirtyminen IFRS-standardeihin

Käyvän arvon mallia sovellettaessa vaikutus, joka johtuu IFRS:n käyttöönotosta, esitetään tilikauden alun kertyneiden voittovarojen oikaisuna sillä tilikaudella, jolla standardeja sovelletaan ensimmäisen kerran (IFRS 2003; IAS 40 kpl 70).

2.5. IAS 16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ovat aineellisia varoja, joita yritys pitää hallussaan käyttääkseen niitä tavaroiden valmistamiseen tai palveluiden tuottamiseen, vuokrataakseen tavaroita tai palveluita ulkopuolisille tai käyttääkseen niitä hallinnollisiin tarkoituksiin. Lisäksi niitä odotetaan käytettävän useamman kuin yhden tilikauden ajan. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 6.)

Aineellinen käyttöomaisuushyödyke merkitään taseeseen varoiksi, kun on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yrityksen eduksi. Myös hyödykkeen hankintamenon tulee olla luotettavasti määritettävissä. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 7.)

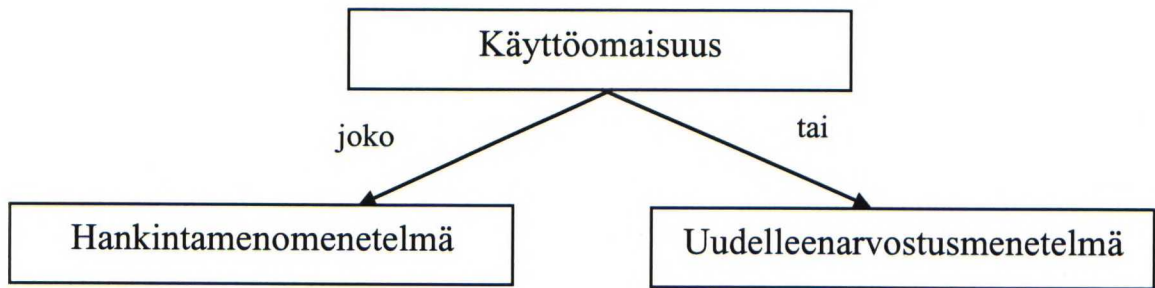
Vastainen taloudellinen hyöty koituu yrityksen eduksi vasta, kun on selvää, että hyödykkeeseen liittyvät edut ja riskit ovat siirtyneet yritykselle. Tätä ennen hankinta voidaan yleensä peruuttaa, eikä hyödykettä vielä merkitä taseeseen. Hankintameno on yleensä helposti määritettävissä kauppahinnan avulla. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 9-10.)

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ovat merkittäviä yrityksen taloudellista asemaa määritettäessä, sillä ne muodostavat usein suurimman osan yrityksen omaisuudesta. Lisäksi sillä ratkaisulla, merkitäänkö jokin menoerä kuluihin vai varoihin, voi olla suuri vaikutus yrityksen toiminnasta esitettävään tulokseen. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 8.)

2.5.1. Käyttöomaisuuden arvostaminen

Käyttöomaisuuden arvostamisessa ensisijainen menettelytapa on hankintamenomenetelmä, eli hankintamenon vähentäminen kertyneillä poistoilla ja arvonalenemisilla. Ku-

van 12 mukaisesti sallittu vaihtoehtoinen menettelytapa on käyttöomaisuuden arvostaminen uudelleenarvostukseen perustuvaan määrään.



Kuva 12. Käyttöomaisuuden arvostusmenetelmät

Hankintamenon määrittäminen:

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintameno käsittää ostohinnan, johon sisältyvät ostoihin liittyvät verot, jotka eivät ole saatavissa takaisin. Paljous- ja muut alennukset vähennetään ostohinnasta. Menot, jotka johtuvat hyödykkeen saattamisesta toimintavalmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen sisältyvät hankintameno. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi sijaintipaikan pohjatöistä aiheutuvat menot sekä arkkitehtien ja insinöörien asiantuntijapalkkiot. Yrityksen oman hallinnon menoja ja muita yleiskuluja ei lueta hankintameno, elleivät ne johdu välittömästi hyödykkeen hankinnasta tai sen saattamisesta toimintavalmiuteen. Käynnistymismenoja käsitellään samalla tavoin kuin yleiskuluja. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 15.)

Jos hyödyke on vuokrattu rahoitusleasingsopimuksella, sen hankintameno määritetään IAS 17:n ”Vuokrasopimukset” mukaisilla periaatteilla (IFRS 2003; IAS 16 kpl 19).

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden suurista huolloista tai tarkastuksista johtuvat menot, joita tehdään säännöllisin väliajoin hyödykkeen käytön mahdollistamiseksi, kirjataan kuluiksi sillä tilikaudella, jolla ne ovat syntyneet. Seuraavat tapaukset ovat poikkeuksia, jolloin menot aktivoidaan ja niitä käsitellään osana kyseistä hyödykettä: (IFRS SIC 23 kpl 5.)

- on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi
- yritykselle syntyvät menot suurista huolloista tai tarkastuksista ovat määritettävissä luotettavasti.

Säännöllisesti toteutuvia, tasoa ylläpitäviä korjauksia ja huoltoja ei siis saa aktivoida, mutta suuremmat peruskorjaukset, jotka esimerkiksi pidentävät hyödykkeen käyttöikää, saa aktivoida. Aktivoitavia menoja ovat myös huonokuntoisen kiinteistön kunnostuskustannukset, jotka ovat välttämättömiä kiinteistön käyttämiselle. (Epstein & Mirza 2003 s. 267.)

Hankintamenon poistot

Käyttöomaisuushyödykkeen poistopohja (= kirjanpitoarvo - takaamaton jäännösarvo) kirjataan kuluiksi systemaattisella tavalla hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Käytettävän poistomenetelmän on kuvastettava sitä, miten yritys käyttää hyödyk-

keen taloudellista hyötyä. Kunkin tilikauden poistot kirjataan kuluiksi, ellei poistoja lisätä jonkin toisen hyödykkeen kirjanpitoarvoon. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 41.)

”Yrityksen käyttäessä hyväkseen hyödykkeen ilmentämää taloudellista hyötyä, hyödykkeen kirjanpitoarvoa pienennetään tämän käytön huomioon ottamiseksi, tavallisesti kirjaamalla hankintamenoa poistoilla kuluiksi. Poistokirjaus tehdään silloinkin, kun hyödykkeen arvo ylittää sen kirjanpitoarvon.” (IFRS 2003; IAS 16 kpl 42.)

Hyödykkeen taloudellinen vaikutusaika määritellään perustuen hyödykkeen odotettuun käyttökelpoisuuteen yritykselle. Taloudellinen vaikutusaika yritykselle saattaa olla eri kuin hyödykkeen taloudellinen kokonaisvaikutusaika, jos yritys esimerkiksi on suunnitellut myyvänsä hyödykkeen tietyn ajan jälkeen. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 44.)

Maa-alueet ja rakennukset ovat erillisiä hyödykkeitä, ja niitä käsitellään kirjanpidossa erikseen, vaikka ne olisi hankittu yhdessä. Maa-alueilla on rajaton kokonaisvaikutusaika, joten niistä ei tehdä poistoja. Rakennusten vaikutusaika on rajallinen, joten niistä tehdään poistoja. Maan arvonnousu ei vaikuta rakennuksen taloudelliseen vaikutusajkaan kirjanpidossa. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 45.)

Joulukuussa 2003 IASB julkaisi muokatun version joistakin IAS-standardeista, jotka tulevat voimaan vuoden 2005 alusta. Tulevan IAS 16-standardin mukaan takaamaton jäännösarvo tulee tarkistaa jokaisen tilivuoden lopussa. Tämä tarkoittaa, että takaamaton jäännösarvo voi nousta nykyarvoa suuremmaksi, jolloin poistoja ei tehdä ennen kuin se laskee nykyarvoa pienemmäksi. (PricewaterhouseCoopers 2004.)

Takaamaton jäännösarvo voi olla myös negatiivinen, esimerkiksi kun hyödykkeen hävittäminen (kuten rakennuksen purkaminen) käytön loputtua maksaa (Epstein & Mirza 2003 s. 273).

Hyödykkeen poistopohjan systemaattiseen kuluksi kirjaamiseen on erilaisia poistomenetelmiä, kuten tasapoisto-, degressiivinen ja käytön mukainen menetelmä. Tasapoisto johtaa vakiomääräiseen kulukirjaukseen hyödykkeen taloudellisena vaikutusajana. Degressiivinen menetelmä johtaa pienenevään kulukirjaukseen. Käytön mukainen menetelmä johtaa kulukirjaukseen, joka perustuu hyödykkeen odotettuun käyttöön. Hyödykkeeseen sovellettava menetelmä valitaan taloudellisen hyödyn odotetun käytön perusteella. Valittua menetelmää sovelletaan tilikaudesta toiseen, ellei hyödykkeestä saatavan hyödyn jakautumisessa tapahdu muutoksia. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 47.)

Käyttöomaisuushyödykkeen taloudellista vaikutusajaa tarkastellaan määräajoin uudelleen ja poistoja oikaistaan, mikäli odotukset ovat merkittävästi muuttuneet esim. korjauksen tai teknologisen vanhentumisen seurauksena (IFRS 2003; IAS 16 kpl 49).

Uudelleenarvostaminen

Uudelleenarvostaminen on IAS 16:a sallittu vaihtoehtoinen menettelytapa. Se tarkoittaa hyödykkeen merkitsemistä taseeseen uudelleenarvostukseen perustuvaan määrään, joka on uudelleenarvostamispäivän käypä arvo vähennettynä sen jälkeen kertyneillä poistoilla ja arvonalenemistappioilla. Uudelleenarvostaminen tulee tehdä riittävän säännöllisesti, jottei kirjanpitoarvo poikkea olennaisesti tilinpäätöspäivän käyvästä arvosta. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 29.)

Uudelleenarvostamisen toteuttamisväli riippuu arvostettavien käyttöomaisuushyödykkeiden käypien arvojen muutoksista. Sellaisten hyödykkeiden, joiden arvot vaihtelevat merkittävästi ja satunnaisesti, vuosittainen uudelleenarvostus on välttämätöntä. Jos vaihtelut ovat vähäisiä, niin 3-5 vuoden välein tehtävä uudelleenarvostus saattaa olla riittävä. Kun käyttöomaisuudeksi ryhmiteltävä rakennus arvostetaan uudelleen, siihen mennessä kertyneet poistot vähennetään hyödykkeen bruttokirjanpitoa vastaan ja nettomäärä oikaistaan uudelleenarvostukseen perustuvaa määrää vastaavaksi. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 32-33.)

Kun käyttöomaisuushyödyke arvostetaan uudelleen, koko se käyttöomaisuushyödykkeiden ryhmä, johon kyseinen hyödyke kuuluu, arvostetaan uudelleen. Samaan hyödykeryhmään kuuluvat hyödykkeet arvostetaan kaikki uudelleen samanaikaisesti, jotta vältetään hyödykkeiden valikoiva uudelleenarvostaminen ja eri aikoina määritetyt arvot tilinpäätöksissä. Ryhmään kuuluu yrityksen toiminnassa samanlaisessa käytössä olevien, samanluonteisten hyödykkeiden joukko. Esimerkkejä kiinteistöihin liittyvistä ryhmistä ovat: (IFRS 2003; IAS 16 kpl 34-36.)

- a) rakentamattomat maa-alueet
- b) rakennetut maa-alueet ja rakennukset
- c) huonekalut ja kiinteät kalusteet
- d) toimistokoneet ja -kalusto.

"Kun hyödykkeen kirjanpitoarvo lisääntyy uudelleenarvostamisen seurauksena, lisäys hyvitetään suoraan omaan pääomaan erään, jonka nimikkeenä on uudelleenarvostusrahasto. Uudelleenarvostuksesta johtuva lisäys kirjataan kuitenkin tulosvaikutteisesti siltä osin kuin se kumoaa saman hyödykkeen uudelleenarvostuksesta johtuvan vähennyksen, joka on aikaisemmin kirjattu kuluksi." (IFRS 2003; IAS 16 kpl 37.)

"Kun hyödykkeen kirjanpitoarvo vähenee uudelleenarvostamisen seurauksena, vähennys kirjataan kuluksi. Uudelleenarvostuksesta johtuva vähennys kirjataan kuitenkin suoraan uudelleenarvostusrahastoa vastaan siltä osin kuin vähennys ei ylitä kyseisestä hyödykkeestä johtuvaa uudelleenarvostusrahastoon sisältyvää määrää." (IFRS 2003; IAS 16 kpl 38.)

Omaan pääomaan sisältyvä uudelleenarvostusrahasto voidaan siirtää suoraan kertyneisiin voittovaroihin, kun arvonnousu realisoituu. Koko arvonnousu realisoituu vasta, kun hyödyke myydään tai poistetaan käytöstä. Osa arvonnoususta voi kuitenkin realisoitua yrityksen vielä käyttäessä hyödykettä. Tällöin realisoitavan arvonnousun määrä on uudelleenarvostettuun kirjanpitoarvoon perustuvan poiston ja hyödykkeen alkuperäiseen hankintamenoon perustuvan poiston välinen erotus. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 39.)

2.5.2. Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

Tilinpäätöksessä esitetään jokaisesta aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ryhmästä mm. (IFRS 2003; IAS 16 kpl 60):

- a) bruttomääräistä kirjanpitoarvoa määritettäessä käytetyt arvostusperusteet
- b) käytetyt poistomenetelmät
- c) taloudelliset vaikutusajat tai käytetyt poistoprosentit.

Kun käyttöomaisuus merkitään taseeseen uudelleenarvostukseen perustuvaan määrään, tilinpäätöksessä esitetään myös (IFRS 2003; IAS 16 kpl 64):

- a) hyödykkeiden uudelleenarvostuksessa käytetty peruste
- b) uudelleenarvostuksen toteutuspäivä
- c) käytettiinkö riippumatonta arvioijaa.

Lisäksi standardissa suositellaan esittämään mm. käyttöomaisuuden käypä arvo, jos se poikkeaa huomattavasti hankintamenomallin mukaisesta kirjanpitoarvosta (IFRS 2003; IAS 16 kpl 66).

2.6. IAS 2. Vaihto-omaisuus

2.6.1. Vaihto-omaisuuden määritelmä

IAS 2-standardissa vaihto-omaisuutta ovat omaisuuserät, jotka (IFRS 2003; IAS 2 kpl 4):

- a) on tarkoitettu myytäväksi tavanomaisessa liike-toiminnassa,
- b) ovat käsiteltävinä tuotantoprosessissa edellä tarkoitettua myyntiä varten, tai
- c) ovat tuotantoprosessissa tai palveluja tuotettaessa kulutettavaksi tarkoitettuja raaka-aineita tai tarvikkeita.

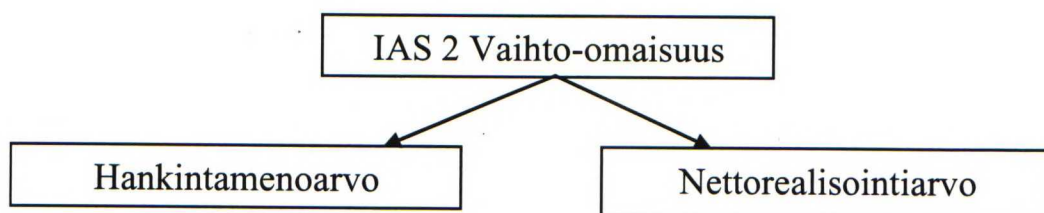
"Vaihto-omaisuus käsittää ostetut ja myytäväksi tarkoitetut hyödykkeet, joihin kuuluvat esimerkiksi vähittäiskauppiaan ostamat myytäväksi tarkoitetut kauppatavarat taikka myytäväksi tarkoitetut maa-alueet ja muut kiinteistöt. Yrityksen valmistamat valmiit tuotteet ja tuotannossa olevat keskeneräiset tuotteet kuuluvat myös vaihto-omaisuuteen, joka niiden lisäksi sisältää tuotantoprosessissa käytettäväksi tarkoitetut raaka-aineet ja tarvikkeet." (IFRS 2003; IAS 2 kpl 5.)

Edellä mainittuja tuotannossa olevia keskeneräisiä tuotteita eivät ole keskeneräiset pitkäaikaishankkeet eivätkä niihin välittömästi liittyvät palveluja koskevat sopimukset (mm. arkkitehtien ja projektipäälliköiden palvelut). Kyseessä olevat keskeneräiset pitkäaikaishankkeet soveltavat standardia IAS 11 "Pitkäaikaishankkeet". (IFRS 2003; IAS 2 kpl 1.)

"Pitkäaikaishanke on erityisesti neuvoteltu sopimus, jonka mukaan valmistetaan tietty hyödyke tai ryhmä hyödykkeitä, jotka liittyvät läheisesti toisiinsa tai ovat riippuvaisia toisistaan suunnittelun, teknologian ja toiminnan taikka lopullisen käyttötarkoituksen suhteen." Pitkäaikaishanketta koskevat sopimukset on voitu neuvotella mm. sillan, tunnelin tai rakennuksen valmistamiseksi. (IFRS 2003; IAS 11 kpl 3.)

2.6.2. Vaihto-omaisuuden arvostaminen

Vaihto-omaisuus arvostetaan kuvan 13 mukaisesti hankintamenoa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon (IFRS 2003; IAS 2 kpl 6).



Kuva 13. Vaihto-omaisuuden arvostusmenetelmät

Vaihto-omaisuuden hankintameno

"Vaihto-omaisuuden hankintamenoon sisällytetään kaikki ostomenot, valmistusmenot sekä muut menot, jotka ovat aiheutuneet vaihto-omaisuuden saattamisesta sijaintipaikkaan ja tilaan, joka sillä on tarkasteluhetkellä." (IFRS 2003; IAS 2 kpl 7.)

Vaihto-omaisuuden ostomenot sisältävät ostohinnan, tuontitullit ja muut verot sekä valmiiden tuotteiden, materiaalien ja palveluiden hankkimisesta välittömästi aiheutuvat kuljetus-, käsittely- ja muut menot. Alennukset vähennetään ostomenoja määritettäessä. (IFRS 2003; IAS 2 kpl 8.)

Vaihto-omaisuuden valmistusmenot käsittävät esimerkiksi välittömät työsuorituksesta johtuvat menot ja systemaattisesti kohdistetun osuuden valmistuksen kiinteistä ja muuttuvista yleismenoista, jotka aiheutuvat raaka-aineiden jalostamisesta valmiiksi tuotteiksi. Kiinteitä yleismenoja ovat sellaiset, jotka pysyvät suhteellisen samansuuruisina valmistusmäärästä riippumatta, kuten poistot, huollot sekä johdon kustannukset. Kohdistamattomat kiinteät yleismenot kirjataan kuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Muuttuvia yleismenoja puolestaan on sellaiset, jotka muuttuvat valmistusmäärän mukaan, kuten välilliset aineista ja työsuorituksista johtuvat menot. (IFRS 2003; IAS 2 kpl 10.)

Vaihto-omaisuuden hankintamenoon ei lueta esimerkiksi seuraavia kuluja, jotka kirjataan kuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet (IFRS 2003; IAS 2 kpl 14):

- a) epätavallisen suuret ainehävikit, työsuorituksesta johtuvat menot tai muut valmistusmenot
- b) varastointimenot, jolleivät ne ole välttämättömiä tuotantoprosessissa ennen seuraavaa tuotantovaihetta
- c) hallinnon yleismenot, jotka eivät myötävaikuta vaihto-omaisuuden saattamiseen siihen sijaintipaikkaan ja tilaan, joka sillä on tarkasteluhetkellä
- d) myynnin kustannukset.

Hankintamenon erilaiset selvittämistavat

"Tuotteille, jotka eivät tavallisesti ole toisiinsa vaihdettavissa, sekä tiettyjä projekteja varten valmistetuille ja erotetuille tuotteille ja palveluille määritetään hankintameno siten, että niille osoitetaan niistä nimenomaisesti aiheutuneet yksilöidyt menot." Yksilöiminen tarkoittaa, että tietyt menot osoitetaan yksittäisille vaihto-omaisuushyödykkeille. Tämä on tarkoituksenmukaista käsiteltäessä tiettyä projektia varten erotettuja hyödykkeitä riippumatta siitä, onko ne ostettu vai valmistettu itse. (IFRS 2003; IAS 2 kpl 19.)

Muiden kuin edellä mainittujen tuotteiden, jotka eivät ole toisiinsa vaihdettavissa tai tiettyjä projekteja varten valmistettu ja/tai erotettu, vaihto-omaisuuden hankintameno määritetään ensisijaisesti first-in, first-out (FIFO)-menetelmää tai painotetun keskihinnan menetelmää käyttäen. FIFO-menetelmässä oletetaan, että ensiksi hankitut hyödykkeet myydään ensimmäisenä. Painotetun keskihinnan menetelmää käytettäessä kunkin hyödykkeen hankintameno määritetään samanlaisten hyödykkeiden hankintamenojen painotettuna keskiarvona. Sallittu menetelmä on myös last-in, first-out (LIFO), jossa oletetaan, että viimeisenä hankitut hyödykkeet myydään ensimmäisenä. (IFRS 2003; IAS 2 kpl 21-24.)

Yrityksen tulee kuitenkin käyttää samaa hankintamenon selvittämistapaa kaikkeen vaihto-omaisuuteen, joka on luonteeltaan samanlaista ja samanlaisessa käytössä. Jos vaihto-omaisuus on luonteeltaan erilaista, erilaiset hankintamenon selvittämistavat saattavat olla perusteltuja. Maantieteellinen sijainti ei ole riittävä peruste erilaisten tapojen käyttämiseen. (IFRS 2003; SIC 2 kpl 3.)

Kiinteistöt kuuluvat tuotteisiin, jotka eivät tavallisesti ole toisiinsa vaihdettavissa sekä tiettyjä projekteja varten valmistettu ja erotettu. Silloin niiden hankintameno määritellään siten, että niille osoitetaan niistä nimenomaisesti aiheutuneet yksilöidyt menot.

Vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvo

Vaihto-omaisuudesta ei mahdollisesti ole saatavissa vähintään hankintamenoa vastaavaa määrää, jos omaisuus vahingoittuu tai jos sen myyntihinta on muuten laskenut. Hankintamenoa vastaavaa määrää ei mahdollisesti ole saatavissa myöskään silloin, jos arvioidut kustannukset myynnistä tai vaihto-omaisuuden loppuunsaattamisesta ovat ylittyneet. Käytäntö, jonka mukaan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo pienennetään kulukirjauksella vastaamaan hankintamenoa pienempää nettorealisointiarvoa, on yhdenmukainen sen periaatteen kanssa, että taseessa olevat varat eivät saa ylittää sitä realisointiarvoa, joka on odotettavissa myynnistä. (IFRS 2003; IAS 2, kpl 25.)

Vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvon alentaminen nettorealisointiarvoa vastaavaksi toteutetaan yleensä hyödykekohtaisesti. Joissakin tapauksissa voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista yhdistää samanlaisia tai toisiinsa liittyviä hyödykkeitä. Tämä voi koskea esimerkiksi hyödykkeitä, jotka kuuluvat samaan tuotelinjaan, joilla on sama käyttötarkoitus, joita valmistetaan ja myydään samalla maantieteellisellä alueella ja joita ei ole käytännössä mahdollista arvioida erillään kyseisen tuotelinjan hyödykkeistä. (IFRS 2003; IAS 2, kpl 26.) Kiinteistöt ja myös asunto-osakkeet on kuitenkin käytännössä aina mahdollista arvioida erillään.

Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä, mihin hintaan vaihto-omaisuus odotetaan olevan realisoitavissa. Näitä arvioita tehtäessä otetaan huomioon tilinpäätöspäivän jälkeisistä tapahtumista johtuvat hinnanmuutokset siltä osin, kun ne antavat lisänäyttöä tilinpäätöspäivänä vallinneesta tilanteesta. (IFRS 2003; IAS 2, kpl 27.)

Nettorealisointiarvo arvioidaan erikseen jokaisella tilikaudella. Jos vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoa on jostain syystä laskettu aikaisemmin hankintamenoa pienemmäksi, niin syyn poistuessa kulukirjaus peruutetaan ja kirjanpitoarvo korjataan takaisin hankintamenoa tai sitä pienempään nettorealisointiarvoon. (IFRS 2003; IAS 2, kpl 30.)

Kuluksi kirjaaminen

Kun vaihto-omaisuus myydään, sen kirjanpitoarvoa vastaava määrä kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jolla vastaava tuotto kirjataan. Kaikki tilinpäätöksen muutoskirjaukset tehdään sillä tilikaudella, jolla muutos tapahtuu. Arvonnousua ei kuitenkaan kirjata, ellei sitä ennen ole tapahtunut arvonalenemista. Vaihto-omaisuuden arvo ei saa ylittää sen hankintamenoa. (IFRS 2003; IAS 2 kpl 31.)

2.7. Arvostusmenetelmien vertailua

2.7.1. Hankintamenon yhteys käypään arvoon

Yleisesti voisi ajatella, että hankintameno olisi kirjattaessa sama kuin hyödykkeen käypä arvo. Kirjattaessa hankintamenoa muutamia eroja kuitenkin löytyy käypään arvoon nähden:

- hankintameno käsittää ostohinnan lisäksi ostoon liittyvät verot, jotka eivät ole saatavissa takaisin. Tällainen vero on esimerkiksi varainsiirtovero, jota ei kuitenkaan oteta käyvän arvon laskennassa huomioon.
- hankintamenosta vähennetään paljous- ja muut alennukset, joita käyvän arvon määrittelyssä ei huomioida.
- uuden kiinteistön hankintameno on harvoin sama kuin sen käypä arvo.

Huoltojen ja korjausten kustannukset vaikuttavat samalla tavalla sekä hankintamenoarvoon että käypään arvoon vain, jos kustannusten suuruinen hyöty on saatavissa takaisin tulevaisuudessa, niin ne lisätään arvoon molemmissa menetelmissä. Jos kustannusten tuoma hyöty on suurempi tai pienempi kuin sen kustannus, niin vaikutus käypään arvoon on eri kuin hankintameno.

Hankintamenomenetelmällä arvostetun käyttöomaisuushyödykkeen poistopohjaa määritettäessä tarvitaan tieto hyödykkeen takaamattomasta jäännösarvosta. Kiinteistöjen kohdalla takaamaton jäännösarvo on vain harvoin nolla, joten sen arvioimiseen tarvitaan arvioidun luovutusajankohdan käypä arvo. Vaihto-omaisuudesta ei kuitenkaan tehdä poistoja.

Käyttöomaisuushyödykettä käytettäessä hankintamenosta vähennetään kuluiksi kirjattavat suunnitellut poistot ja arvonalenemiset, jotka tehdään, vaikka hyödykkeen kirjanpitoarvo olisikin pienempi kuin sen käypä arvo. Käyvästä arvosta ei tehdä suunnitelman mukaisia poistoja, vaan siitä vähennetään vain arvonalenemiset.

2.7.2. Uudelleenarvostamiseen perustuvan arvon yhteys käypään arvoon

Uudelleenarvostamiseen perustuva arvo on uudelleenarvostuspäivän käypä arvo, josta vähennetään sen jälkeen tapahtuneet suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalenemiset. Uudelleenarvostamiseen perustuva arvo eroaa siis käyvästä arvosta uudelleenarvostamispäivien välissä. Uudelleenarvostamispäivien välin määrittää hyödykkeen arvon vaihtelunopeus. Esimerkiksi kiinteistöt, joiden arvot eivät muutu kovin nopeasti, arvostetaan uudelleen todennäköisesti 3-5 vuoden välein. Uudelleenarvostusmenetelmä on siis yhdistelmä hankintameno- ja käyvän arvon menetelmistä: siinä käytetään käyvän arvon menetelmää uudelleenarvostuspäivinä ja hankintamenojen poistomenetelmää uudelleenarvostuspäivien välissä.

2.7.3. Nettorealisointiarvon yhteys käypään arvoon

Nettorealisointiarvo on hyödykkeen käypä arvo vähennettynä arvioiduilla valmiiksi saattamisesta johtuvilla menoilla sekä arvioiduilla myynnin toteuttamiseksi välttämättömillä menoilla. Kiinteistöjen kohdalla myynnin toteuttamiseksi välttämättömiä menoja ovat esimerkiksi välityspalkkiot sekä mahdolliset myyntivoiton verot. Nettorealisointiarvo ja käypä arvo arvioidaan molemmat jokaisen tilikauden päättyessä.

2.8. IAS 36. Omaisuuserien arvonaleneminen

Kiinteistöihin liittyvistä IFRS-standardeista IAS 36 ei koske seuraavia standardeja: IAS 2 ”Vaihto-omaisuus”, IAS 11 ”Pitkäaikaishankkeet” eikä IAS 40:n käypään arvoon arvostettavia sijoituskiinteistöjä (IFRS 2003; IAS 36 kpl 1).

Yrityksen tulee IFRS:n mukaan aina tilinpäätöspäivänä arvioida, onko viitteitä siitä, että omaisuuserän arvo saattaisi olla alentunut. Jos tällaisia viitteitä on, tulee omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioida. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 8.)

Arvioidessaan, onko viitteitä omaisuuserän mahdollisesta arvonalenemisesta, yrityksen tulee ottaa huomioon ainakin seuraavat seikat (IFRS 2003; IAS 36 kpl 9):

- omaisuuserän markkina-arvo on pienentynyt tilikauden aikana enemmän kuin sen voisi olettaa pienentyneen normaalista käytöstä johtuen
- tilikauden aikana on tapahtunut tai lähitulevaisuudessa tapahtuu haitallisia muutoksia siinä ympäristössä, missä yritys toimii tai jota omaisuuserä palvelee
- markkinakorot tai muut markkinaperäiset tuotot ovat nousseet tilikauden aikana niin, että ne todennäköisesti vaikuttavat omaisuuserän laskentakorkoon ja vähentävät olennaisesti omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää
- tilinpäätöksen laativan yrityksen nettovarallisuuden arvo on suurempi kuin sen markkina-arvo
- omaisuuserän vanhentumisesta tai vahingoittumisesta on näyttöä
- tilikauden aikana on tapahtunut tai lähitulevaisuudessa tapahtuu yritykselle haitallisia muutoksia, jotka vaikuttavat omaisuuserän käyttömäärään tai -tapaan
- sisäisen raportoinnin tuottama aineisto viittaa siihen, että omaisuuserän taloudellinen suorituskyky on tai tulee olemaan odotettua huonompi.

Jos aikaisemmin on todettu, että omaisuusosakerän kerrytettävissä oleva rahamäärä on merkittävästi suurempi kuin sen kirjanpitoarvo, yrityksen ei tarvitse arvioida omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää, ellei ole tapahtunut kyseisen eron poistavia tapahtumia (IFRS 2003; IAS 36 kpl 12).

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän nettorealisointiarvo tai sitä korkeampi käyttöarvo. Molempia näistä ei aina tarvitse arvioida. Riittää, että toinen niistä on suurempi kuin kirjanpitoarvo, jolloin toista ei tarvitse arvioida. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 15-21.)

Mikäli ei ole mahdollista arvioida omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää,

arvioidaan sen rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä, johon omaisuuserä kuuluu (IFRS 2003; IAS 36 kpl 65).

2.8.1. Omaisuuserän käyttöarvo

Omaisuuserän käyttöarvo poikkeaa IAS 40:n mukaisesta käyvästä arvosta. Käypä arvo kuvastaa markkinaosapuolten tietämystä, arvioita ja tekijöitä, joilla on merkitystä markkinaosapuolille yleisesti. Käyttöarvo puolestaan kuvastaa yrityksen omaa tietämystä ja arvioita samoin kuin yksikkökohtaisia tekijöitä, jotka saattavat koskea nimenomaan kyseistä yritystä, eivätkä ole sovellettavissa yleisesti. Käyttöarvo sisältää mm. seuraavat tekijät, joita käypä arvo ei sisällä: (IFRS 2003; IAS 36 kpl 43.)

- lisäarvoa, joka saadaan eri paikoissa sijaitsevista kiinteistöistä koostuvasta sijoitussalkusta
- kyseisen sijoituskiinteistön ja muiden omaisuuserien välisiä synergioita
- laillisia oikeuksia tai oikeudellisia rajoitteita, jotka koskevat vain senhetkistä omistajaa
- verohyötyjä tai veroseuraamuksia, jotka koskevat nimenomaisesti senhetkistä omistajaa.

Omaisuuserän käyttöarvon arviointi sisältää kaksi vaihetta. Ensiksi arvioidaan omaisuuserän käytöstä ja luovutuksesta yritykselle syntyvät rahavirrat ja toiseksi arvioidaan asianmukainen laskentakorko näille rahavirroille. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 26.)

Omaisuuserästä syntyvien rahavirtojen määrittäminen

Käyttöarvoa määritettäessä ennakoitujen rahavirtojen tulee perustua johdon parhaisiin, perusteltavissa oleviin näkemyksiin omaisuuserän taloudellisen vaikutusajan olosuhteista sekä viimeisimpiin yrityksen johdon laatimiin budjetteihin/ennusteisiin, jotka kattavat enintään 5 vuotta. Ajalta, jota viimeisimmät budjetit eivät kata, rahavirrat arvioidaan ekstrapoloimalla budjetteihin perustuvat rahavirrat käyttäen tasaista tai pienevää kasvuvauhtia, jollei kasvava kasvuvauhti ole perusteltavissa. Kasvuvauhti ei saa ylittää omaisuuserän edustaman toimialan keskimääristä pitkän aikavälin kasvuvauhtia. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 27.)

Vastaisia rahavirtoja koskevien arvioiden tulee sisältää (IFRS 2003; IAS 36 kpl 32):

- a) ennakoidut, omaisuuserän käytöstä saatavat kassavirrat
- b) ennakoidut, omaisuuserän rahavirtaa kerryttävästä käytöstä johtuvat kulut
- c) mahdolliset, omaisuuserän myynnistä saatavat nettorahavirrat.

Omaisuuserän tulevaisuudessa kerryttämät rahavirrat arvioidaan sen nykyisen kunnon perusteella, eikä niihin sisällytetä sellaisia vastaisia rahavirtoja, jotka syntyvät vastaisen investoinnin seurauksena. Myöskään rahoitustoiminnasta tai tuloveroista johtuvia rahavirtoja ei saa sisällyttää vastaisten rahavirtojen arvioihin. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 37 & 43.)

Diskonttauskoron määrittäminen

"Diskonttauskoron tulee olla määritelty ennen veroja ja kuvastaa markkinoiden näkemystä tarkasteluhetkellä koroista ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä. Diskont-

tauskoron ei tule kuvastaa riskejä, jotka on otettu huomioon oikaisemalla vastaisia kasvavirta-arvioita." (IFRS 2003; IAS 36 kpl 48.)

2.8.2. Arvonalenemistappioiden kirjaaminen

Jos omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo, kirjanpitoarvoa pienennetään vastaamaan kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Kyseinen vähennys on arvonaleneminen. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 58.)

Arvonalenemistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan kuluksi, jollei omaisuuserän kirjanpitoarvo perustu toisen IAS-standardin (esim. IAS 16) mukaisesti uudelleenarvostukseen. Arvonalenemistappion kirjaamisen jälkeen omaisuuserästä tehtävää poistoa tarkistetaan tulevilla tilikausilla siten, että oikaistu kirjanpitoarvo takaamattomalla jäännösarvolla vähennettynä tulee systemaattisella tavalla kirjatuksi poistoiksi jäljellä olevana taloudellisena vaikutusaikana. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 59 & 62.)

2.8.3. Arvonalenemistappion peruuttaminen

Yrityksen tulee arvioida jokaisena tilinpäätöspäivänä, ovatko omaisuuserästä mahdollisesti tehty arvonalenemiset kumoutuneet. Arvioidessa otetaan huomioon vastaavat asiat, jotka mainittiin jo arvonalenemisten yhteydessä (luku 2.7 s. 55), tosin tällä kertaa arvonnousun eikä -alenemisen suhteen. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 95-97.)

Aikaisempina vuosina kirjattu arvonalenemistappio peruutetaan, jos viimeisen arvonalenemistappion kirjaamisen jälkeen on tapahtunut arvonneuvoston ylöspäin. Tällöin omaisuuserän kirjanpitoarvoa suurennetaan siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Kyseinen lisäys on arvonalenemistappion peruutus. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 99.)

Omaisuuserän arvonalenemistappion peruuttamisen vuoksi suurentunut kirjanpitoarvo ei saa ylittää sitä arvoa, joka omaisuuserälle olisi määritetty (poistoilla vähennettynä), jos siitä ei olisi aikaisempina vuosina kirjattu arvonalenemistappioita. Edellä mainittu toiminta olisi uudelleenarvostusta, johon sovelletaan kyseistä omaisuuserää koskevaa standardia (esim. IAS 16). Arvonalenemisen peruutus merkitään välittömästi tuotoksi tuloslaskelmaan kuten aleneminenkin, ellei omaisuuserän arvostus perustu uudelleenarvostukseen. (IFRS 2003; IAS 36 kpl 102 & 104.)

2.9. Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (esim. asunto-osakeyhtiö) on Suomessa tyypillinen kiinteistöjen omistusmuoto, jota ei kansainvälisesti käytetä. Siinä osakkeenomistaja hallitsee huoneistoa omistamiensa osakkeiden perusteella. (Korpelainen 2003b s. 3.)

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei harjoita itsenäistä liiketoimintaa, vaan sen tarkoituksena on hoitaa kiinteistöomaisuutta osakkeenomistajien puolesta. Kiinteistöosakeyhtiö omistaa muodollisesti kiinteistöomaisuuden ja vastaa tämän omaisuuden hallinnasta. Maksunsa yhtiö hoitaa osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla ja pääomasuorituksilla. Kiinteistöyhtiön tuotot muodostuvat siis osakkaiden maksamista vastikkeista ja kiinteistöomaisuudesta saatavat vuokratuotot ovat kyseisen tuoton tuottaneen kiinteistön osan (esim. huoneiston) osakkeenomistajan eivät kiinteistöosakeyhtiön tuottoja. (Korpelainen 2003b s. 3.)

Kiinteistöosakeyhtiö ei päättää kiinteistöomaisuuden myynnistä, vaan osakkeenomistajat myyvät sitä osakkeiden muodossa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön taloudellisiin erityispiirteisiin kuuluu osakkeenomistajien mahdollisuus maksaa pois hallitsemaansa huoneistoon kohdistuva osuus yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Kyseiset lainat ovat vain niiden osakkaiden vastuulla, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan pois. (Korpelainen 2003b s. 3.)

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden IFRS-standardien mukaiselle käsittelylle ei ole täysin vakiintunutta tulkintaa. Yhteisyrityksiä käsittelee standardi IAS 31, jota käytetään sellaisissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joita yritys ei omista itse kokonaan. Kokonaan itse omistetut yhtiöt käsitellään tytäryhtiöinä IAS 22:n mukaisesti. Riippumatta siitä, kuinka keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt käsitellään, kiinteistövarat luokitellaan niiden käyttötarkoituksen mukaan kuten suoraan omistetut kiinteistöt, ja varat myös arvostetaan kuten suoraan omistetut kiinteistötkin. (Korpelainen 2003b s. 3.) Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden syvempi käsittely jää tämän tutkimuksen rajauksen ulkopuolelle.

2.10. IFRS-standardien noudattamisen valvominen

IAS-valvontatyöryhmä ehdottaa, että IFRS-tilinpäätösstandardien noudattamisen valvominen Suomessa tulisi Rahoitustarkastuksen tehtäväksi. Valvonnan piiriin kuuluisivat kaikki yritykset, jotka vuodesta 2005 lukien ovat velvoitettuja laatimaan tilinpäätöksensä IFRS-standardien mukaisesti. Valvonta kohdistuisi tilinpäätöksiin, osavuositarkastuksiin ja tilinpäätöstiedotteisiin eli lähtökohtaisesti kaikkeen aineistoon, joka perustuu tilinpäätössäännösten noudattamiseen. (KTM 2003.)

Valvontatyöryhmä esittää, että Rahoitustarkastuksella olisi käytössään nopeita keinoja puuttua virheelliseen tilinpäätösmenettelyyn. Keskeisin keino olisi oikaisukehotus. Siinä Rahoitustarkastus voisi kehottaa yritystä julkistamaan tilinpäätöksessä olevan olennaisen virheen ja korjaamaan tilinpäätöksen tai muun taloudellisen raportin. Rahoitustarkastus voisi lisäksi antaa julkisen huomautuksen tai varoituksen. Rahoitustarkastuksella olisi myös oikeus pyytää IFRS-valvottavalta ja sen tilintarkastajalta valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot. Rahoitustarkastuksella on pääosin tällaiset oikeudet tulevan rahoitustarkastuksesta annettavan lain nojalla. (KTM 2003.)

Rahoitustarkastus voisi pyytää kirjanpitolautakunnalta (KILA) ja Vakuutusvalvontavirastolta lausuntoa tilinpäätössäännösten soveltamisesta. IFRS-valvontakysymykset käsiteltäisiin lautakunnassa nopeutetussa järjestyksessä ja luottamuksellisin. (KTM 2003.)

Sellaisissa tapauksissa, joihin ei ole määräyksiä IFRS-standardeissa tai joista on syntynyt tai näyttää syntyvän ristiriitaisia tulkintoja, ohjeistuksen antaa IFRS:n mukaan Kansainvälinen Tilinpäätösasioiden Tulkintakomitea IFRIC (IFRS 2003 s. 21).

3. IVS-STANDARDIT

Tämän luvun tarkoitus on esitellä Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen omaisuuden markkina-arvon määrittäminen, koska IFRS viittaa IVS-standardeihin omaisuuden käyvän arvon arvioinnissa. Luku esittelee standardien mukaisen markkina-arvon määrittämiseen käytetyt menetelmät ja arvioinnin raportoinnin. Luvussa on myös erikseen kiinteistöjen arviointiin perustuva luku sekä tilinpäätöstä varten tehtävän arvioinnin vaatimukset.

3.1. IVS-standardien esittely

1970-luvulla tapahtuneiden nopeiden taloudellisten muutosten seurauksena huomattiin ammattimaisen kiinteistöarvioinnin tarve. Sijoitusmarkkinoiden kansainvälistyminen lisäsi kansainvälisten standardien tarvetta kiinteistön arvon raportointiin, jotteivät näkemyserot kansallisten arviointitapojen välillä aiheuttaisi väärinkäsityksiä. Sen takia vuonna 1981 perustettiin TIAVSC (The International Assets Valuation Standards Committee), joka 1994 muutti nimensä nykyäänkin voimassa olevaksi IVSC:ksi (International Valuation Standards Committee). IVSC on hajautettu yhdistys, joka muodostuu ammatillisista arviointiyhdistyksistä ympäri maailmaa. IVSC:n tavoitteet on jaettu kahteen osaan: (IVS 2003 s. 3.)

- koota ja julkaista yleisen edun nimissä kiinteistöarviointistandardeja ja edistää niiden maailmanlaajuisia hyväksyntää
- yhtenäistää standardeja maailmanlaajuisesti ja tunnistaa eroja niiden käytössä.

IVSC ottaa huomioon arvioiden eri käyttötarkoitukset, kuten taloudelliset lausunnot, lainantakaukset, kaupanteon, oikeudenkäynnit ja verotusasiat. IVS antaa ohjeita myös eri arviointitilanteisiin, mutta erityisesti IVSC on halunnut standardeja käytettävän kirjanpitostandardeissa ja muissa raportointimuodoissa. (IVS 2003 s. 3.)

IVS:n mukaan tehtyjen arvioiden käyttäjien tulee pystyä luottamaan arvioinnin olevan korkean ammattitaidon ja -etiikan omaavan arvioijan tekemä. Ammattimainen arvioija on henkilö, jolla on tarpeelliset pätevyysvaatimukset, kyvykkyys ja kokemus tehdä omaisuudesta arvio erilaisiin käyttötarkoituksiin. (IVS 2003 s. 17.)

IVS edustaa hyvää arviointitapaa, joka tunnetaan myös nimellä ”yleisesti hyväksytyt arviointiperiaatteet” (Generally Accepted Valuation Principles, GAVP). IVS:n on tarkoitus tukea ja täydentää kansallisia standardeja. Jos IVS:n mukainen arviointitapa on erilainen kuin kansallinen käytäntö, arvioijan edellytetään selvittävän ja selittävän näistä eroista johtuvan arvon muutoksen. (IVS 2003 s. 18.)

Mikäli arviointiin vaikuttaa muitakin standardeja, kuten tilinpäätösstandardeja, arvioijaa kehoitetaan ottamaan huomioon arvioinnin käyttötarkoitus. Tällöin on otettava huomioon myös muiden standardien mukaiset määräykset ja raportoitava mahdollisista eroista standardien antamien määräysten välillä. (IVS 2003 s. 18.)

3.2. IVS:n mukainen markkina-arvon määritelmä

Markkina-arvon määritelmä IVS:n mukaan (IVS 2003 s. 96):

Markkina-arvo on se arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuden tulisi vaihtaa omistajaa arviointipäivänä toisistaan riippumattomien, halukkaan ostajan ja halukkaan myyjän välillä kaupantekotilanteessa, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimittua tietoisesti ja harkitusti ilman painostusta.

"Arvioitu rahamäärä" viittaa rahamääräisesti ilmaistuun hintaan, joka omaisuudesta maksettaisiin riippumattomassa kaupantekotilanteessa. Markkina-arvo on se todennäköisin hinta, joka voidaan kohtuudella olettaa saatavan markkinoilta arviointipäivänä markkina-arvon mukaisesti. Se on paras hinta, jolla myyjä voi kohtuudella olettaa saavansa kohteen myydyksi, ja edullisin hinta, jolla ostaja voi kohtuudella olettaa saavansa kohteen ostetuksi. Tämä arvio sulkee pois erityisesti hinnan, johon ovat vaikuttaneet rahaa alentavat tai korottavat erityiset ehdot. Pois suljetaan myös erityiset olosuhteet, jotka voivat aiheutua mm. epätavallisesta rahoituksesta, myynti- ja takaisinostojärjestelyistä, kauppaan liittyvän henkilön ehdoista tai myönnytyksistä sekä mistä tahansa erikoiseen arvoon liittyvästä tekijästä. (IVS 2003 s. 97.)

"Omaisuuden tulisi vaihtaa" viittaa siihen, että arvo on ennemminkin arvioitu hinta kuin todellinen kauppahinta. Se on hinta, jolla markkinat odottavat kohteen vaihtavan omistajaa, kun kauppa täyttää markkina-arvon ehdot. (IVS 2003 s. 97.)

"Arviointipäivänä" tarkoittaa, että kohteen arvioitu markkina-arvo on ajankohtaan sidottu. Arvo saattaa muuttua ajan myötä ja arvio olla väärä toisena ajankohtana. "Toisistaan riippumattomien" tarkoittaa, ettei osapuolilla ole erityissuhteita (esim. emo- ja tytäryhtiö tai vuokran antaja ja vuokralainen), jotka voisivat aiheuttaa markkinoille epätavallisen hintatason. "Halukas ostaja ja halukas myyjä" tarkoittaa, että myyjä ja ostaja ovat halukkaita, mutta eivät pakotettuja kaupantekoon. (IVS 2003 s. 97-98.)

"Asianmukaisen markkinoinnin jälkeen" tarkoittaa, että omaisuus on markkinoilla esillä sopivimmalla tavalla, jotta siitä saataisiin markkina-arvon mukainen hinta. Myyntiaika saattaa vaihdella markkinaolosuhteiden mukaisesti, mutta sen on oltava riittävä omaisuuden esilletuomiseksi riittävälle määrälle mahdollisia ostajia. Myyntiaika edeltää arvopäivää. (IVS 2003 s. 98.)

"Osapuolten tietoinen ja harkittu toiminta" edellyttää, että halukkaat ostaja ja myyjä ovat riittävän tietoisia omaisuuden ominaisuuksista ja käyttötavoista sekä markkinatilanteesta arviointipäivänä. Kummankin oletetaan käyttävän tietoa itsekäästi ja tavoittelevan itselleen parasta hintaa. (IVS 2003 s. 98-99.)

3.3. Markkinapohjaisen arvon arviointi (IVS 1)

IVS 1 koskee kiinteistöjen tai vastaavien omaisuuserien markkina-arvon arviointia. Se edellyttää omaisuuden tarkastelemista myytävänä vapailla markkinoilla eikä osana toimivaa yritystä tai jossakin muussa tarkoituksessa. Markkina-arvo ei ota huomioon kaupankäyntikustannuksia eikä mitään kaupasta aiheutuvia veroja. (IVS 2003 s. 96.)

IVS:n mukaan markkina-arvoa arvioitaessa tulee ensiksi määrittää tuottavin sallittu käyttö (*highest and best use*), joka voi olla omaisuuden nykyisen käytön jatkaminen tai

jokin vaihtoehtoinen käyttö. Markkina-arvo arvioidaan soveltamalla arviointimenetelmiä ja toimintatapoja, jotka kuvaavat parhaiten omaisuuden laatua ja markkinaolosuhteita, joissa omaisuus todennäköisimmin olisi kaupanteon kohteena. (IVS 2003 s. 95.)

Kaikki markkina-arvon määrittämisen menetelmät, tekniikat ja menettelytavat johtavat oikein käytettyinä, markkinoilta saatuihin tietoihin perustuessaan, samaan markkina-arvoon. Rakennuskustannusten ja niistä tehtyjen poistojen tulee perustua markkinapohjaisiin arvioihin kustannuksista ja kertyneistä ikäalennuksista. Kaupparvomenetelmällä saatava arvo tulee johtaa markkinoilta saatavista kauppahintahavainnoista, ja tuottoarvomenetelmällä saatavan arvon tulee perustua markkinoilta johdettuihin kassavirtoihin ja tuottovaatimuksiin. Vaikka tiedon saatavuus ja markkinoihin tai omaisuuteen liittyvät ominaisuudet määräävät sopivimman arviointimenetelmän, niin lopputuloksena saadaan markkina-arvo, jos on käytetty markkinapohjaista tietoa. Sopivimman arviointimenetelmän ratkaisee arvioija markkinoiden olosuhteiden ja omaisuuden ominaisuuksien perusteella. (IVS 2003 s. 95-96.)

Markkina-arvon arviointiprosessi edellyttää arvioijalta riittävää ja merkityksellistä tutkimusta, päteviä analyyseja sekä perusteltuja ja hyväksyttäviä johtopäätöksiä. Tässä prosessissa arvioijan ei tule hyväksyä tietoja kyseenalaistamatta, vaan hänen tulee harkita kaikkia asiaankuuluvia markkinatietoja, trendejä, vertailukauppoja ja muuta informaatiota. Kun markkinatieto on puutteellista tai sitä ei ole, arvioijan tulee ilmaista asia ja kertoa, kuinka tilanne vaikuttaa arvioon. Kaikki arviot edellyttävät arvioijalta harkintaa, mutta arviointilauseunnosta tulee käydä ilmi se, onko arvio perustunut markkinatietoihin vai perustuuko arvio enemmän arvioijan harkintaan puutteellisten markkinatietojen takia. (IVS 2003 s. 102.)

Nopeasti muuttuvilla (epätasapainoisilla) markkinoilla arvioijan tulee harkita, riittääkö saatavilla oleva tieto markkina-arvon määrittämiseen. Joissakin tilanteissa nopeat taloudelliset muutokset saattavat lisätä epämääräistä markkinatietoa. Arvioijan tulee painottaa vähemmän kauppoja, jotka eivät ole markkinoiden mukaisia. Epämääräisten, kuten konkurssipesien kauppojen soveltuvuutta markkina-arvon määrittämiseen tulee arvioijan pohtia ja antaa niille sen mukainen painotus. Kun hinnat nousevat tai laskevat nopeasti, on olemassa riski yli- tai alihinnoittelulle, mikäli vanhentunutta tietoa painotetaan liikaa tai tehdään perusteettomia oletuksia tulevaisuudesta. Näissä olosuhteissa arvioijan tulee tarkasti analysoida markkinoiden tapahtumia ja tuoda arviossa esille analyysien tulokset. (IVS 2003 s. 102-103.)

Tuloa tuottavat omaisuuserät, jotka ovat pitkäkestoisia investointeja ja joita ylläpitävät omaisuusyhtiöt, eläkerahastot, säätiöt tai vastaavanlaiset omistajat, arvioidaan tyypillisesti noudattaen huolellisesti laadittua suunnitelmaa. Sijoitussalkussa ylläpidettyjen omaisuuserien markkina-arvojen yhteenlaskettu summa voi olla muu kuin yksittäisten omaisuuserien markkina-arvojen summa. Joskus yksittäisen omaisuuserän markkina-arvo voi olla negatiivinen. Esimerkkeinä vanhat kiinteistöt, joilla olevien rakennusten purkukustannukset ovat maan arvoa suuremmat. Myös saastuneiden maiden markkina-arvo saattaa olla negatiivinen. (IVS 2003 s.104.)

3.4. Arvioinnin raportointi (IVS 3)

3.4.1. Määritelmiä

Arviointilausunto (*valuation report*) on asiakirja, joka tallentaa toimeksiannon ohjeet, arvioinnin lähtökohdan ja tarkoituksen sekä analyysin tulokset, jotka johtivat näkemykseen arvosta. Arviointilausunnossa saatetaan myös selittää arvioinnissa suoritettua analyttisiä prosesseja sekä esittää analyysissä käytetty merkityksellinen informaatio. Arviointilausunnot voivat olla joko suullisia tai kirjallisia ja niiden tyyppi, sisältö ja pituus vaihtelevat käyttötarkoituksen, säännösten, kiinteistötyypin sekä tehtävän luonteen ja monimutkaisuuden mukaan. (IVS 2003 s. 124.)

Vakuutus määräysten noudattamisesta on vahvistava lausunto sen asian osoittamiseksi, että arvioija on noudattanut Kansainvälisen Arviointistandardin Menettelytapasääntöjen mukaisia eettisiä sääntöjä ja ammatillisia vaatimuksia toimeksiantoa suorittaessaan (IVS 2003 s.126).

3.4.2. Arviointitehtävän määrittely

Arviointitehtävän määrittely (*specifications for the valuation assignment*) on arvioinnin raportoinnin ensimmäinen askel, jossa täsmennetään toimeksiannon asiayhteys ja sovellusalue sekä ratkaistaan arviointitehtävään liittyvät epäselvyydet. Joissain maissa käytetään termiä arviointikirjelmä (*valuation brief*). Arvioinnin jälkeen arvioija varmistaa, että tehdyt analyysit, informaatio ja johtopäätökset sopivat arviointitehtävän määrittelyyn. Arviointitehtävän määrittely sisältää seuraavat osat: (IVS 2003 s.125-126.)

1. Määritellään arvioitava kiinteä tai irtain omaisuus, liiketoiminta tai muu arvioitava omaisuus sekä muut arviointiin kuuluvat omaisuuslajit, jotka eivät ole pääasiallista arvioitavaa
2. Arvioitavaan omaisuuteen liittyvien oikeuksien (yksinoikeudet, kumppanuudet, yksipuoliset edut) määrittäminen
3. Arvioinnin käyttötarkoitus ja rajoitukset
4. Arvolajin määrittely (käypä arvo, vakuusarvo ym.)
5. Päivämäärä, jota arvo koskee, ja arvioitu arviointilausunnon päivämäärä
6. Arvioinnin ja lausunnon laajuuden määrittely
7. Kaikkien arvioinnin perustana olevien satunnaisten ja rajoittavien ehtojen määrittely.

3.4.3. Arviointilausunnon sisältö

Arviointilausunnossa asiayhteys, jossa arvoa kuvaava luku esitetään, on yhtä tärkeä kuin luvun tarkkuus ja perusteet. Arvioidun arvon tulee perustua johtopäätöksiin, jotka on tehty markkinatiedon ja tunnettujen menettelytapojen pohjalta. (IVS 2003 s. 130.)

Johdonmukainen ja looginen vastaus arviointiongelmiaan vaatii käytettävien arviointimenetelmien selvittämistä, jotta myös sellainen asiakas, jolla ei ole tietämystä omaisuuden arvioinnista, ymmärtäisi prosessit ja niiden merkityksen johtopäätöksissä. Lausunnon tulee olla myös selkeä, läpinäkyvä ja johdonmukainen. (IVS 2003 s. 130.)

Jokaisessa arviointilausunnossa täytyy (IVS 2003 s. 127-129):

- selkeästi ja tarkasti ilmaista arvioinnin johtopäätökset tavalla, joka ei ole harhaanjohtava
- määrittellä asiakas, arvioinnin käyttötarkoitus ja merkitykselliset päivämäärät:
 - päivämäärä, johon arvo kohdistuu
 - arviointilausunnon päivämäärä
 - katselmuksen päivämäärä
- täsmentää arvioinnin perusteet, mukaan lukien arvon tyyppi ja määritelmä
 - Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää käytettäessä markkina-arvo ja muu kuin markkina-arvo ilmoitetaan erikseen
- määrittellä ja kuvailla:
 - arvioitavaan omaisuuteen liittyvät oikeudet ja edut
 - omaisuuden fyysiset ja oikeudelliset ominaispiirteet
 - omaisuuserien omaisuusluokat
 - omaisuuden tuottavin sallittu käyttö
- kuvailla arvioinnin tekemiseen käytetyn työn laajuus
- täsmentää kaikki oletukset ja rajoitukset, joista arvio on riippuvainen
- määrittää erityiset oletukset ja epätavalliset olosuhteet sekä osoittaa niiden todennäköisyydet
- olla kuvaus tutkitusta informaatiosta, suoritetusta markkina-analyysistä, käytetyistä arviointimenetelmistä sekä perusteluita, jotka tukevat tehtyjä analyysijä, mielipiteitä ja johtopäätöksiä
- olla lausunto, jossa kerrotaan käyttäjälle lausunnon luottamuksellisuudesta arvioijalle ja käyttäjille, sekä ettei arvioijalla ole vastuuta arviosta kolmannelle osapuolelle
- olla pykälä, jossa pidätetään oikeus julkaista lausunto tai osia siitä taikka viitata lausuntoon tai tämän sisältämiin tietoihin ilman arvioijan kirjallista suostumusta
- sisältää arviointia koskeva vakuutus määräysten noudattamisesta, joka todistaa, että on noudatettu IVS:n ohjeita ja kirjattu niistä poikkeamiset sekä poikkeamisiin johtaneet syyt. Jokaisen kelpoisuuslausunnon tulee varmentaa, että
 - kaikki arvioinnissa esitetyt tiedot ovat arvioijan parhaan tietämyksen mukaisia
 - analyysit ja johtopäätökset rajoittuvat ainoastaan raportoituihin oletuksiin ja olosuhteisiin
 - arvioijalla ei ole mitään oikeuksia arvioitavaan omaisuuteen
 - arvioijan palkkio ei ole sidonnainen arvioinnin sisältöön
 - arviointi on suoritettu eettisten sääntöjen ja korkean ammattitaidon mukaisesti
 - arvioijalla on riittävä koulutuksellinen pätevyys ja kokemusta arvioitavasta omaisuudesta ja sen sijainnista
 - arvioija on tehnyt katselmuksen arvioitavasta kohteesta henkilökohtaisesti
 - ainoastaan lausunnossa mainitut henkilöt ovat antaneet ammatillista apua lausunnon valmistelussa
- sisältää arvioijan nimi, ammatillinen pätevyys ja allekirjoitus
- tuoda esille yhteydet arvioijan ja omaisuuden omistajan välillä, jos arvioinnin suorittaa sisäinen arvioija.

Arviointilausunnon tyyppi, sisältö ja pituus riippuvat lausunnon käyttötarkoituksesta,

säännöksistä, omaisuustyyppistä sekä arviointikysymyksen tai -ongelman luonteesta ja monimutkaisuudesta. Lausunnon esitysmuodon päättävät arvioija ja asiakas toimeksiannon perusteella. Kaikkien arviointilausuntojen työtiedostoissa täytyy säilyttää riittävät tiedot arvioinnin tulosten ja johtopäätösten tueksi. Nämä tiedot tulee säilyttää vähintään viiden vuoden ajan arvioinnin valmistumisesta. (IVS 2003 s. 129.)

Jos arvioija suorittaa toimeksiannon, joka poikkeaa IVS:n vaatimuksista, niin arvioijan täytyy (IVS 2003 s. 131):

- selvittää, etteivät ohjeet johda arvion käyttäjää harhaan
- selvittää, ettei arviointi ole niin rajallinen, etteivät tulokset ole enää luotettavia arvioinnin käyttötarkoituksen kannalta
- ilmaista asiakkaalle, etteivät toimeksiannon ohjeet ole Kansainvälisten arviointistandardien mukaisia. Tämä tulee kirjata myös lausuntoon.
- täsmällisesti tunnistaa jokainen markkina-arvosta poikkeava arvo.

3.4.4. Arviointilausunnon sähköinen välittäminen

Kun arviointilausunto välitetään sähköisesti, arvioijan tulee tehdä tarpeelliset toimet tietojen aitouden säilyttämiseksi ja varmistaa, että välityksessä ei aiheudu virheitä. Ohjelmistojen tulee tarjota turvallinen välitystapa ja mahdollisuus, jolla voidaan varmistaa lähetettyjen tietojen vastaavuus vastaanotettuihin tietoihin sekä varmistaa, että vain arvion tekijä voi muuttaa tietoja. (IVS 2003 s. 129.)

Lausunnon lähettäjän, lähettämispäivämäärän ja -ajan, samoin kuin vastaanottajan päivämäärän ja -ajan tulee olla määritettävissä. Arvioijan tulee varmistaa, että digitaaliset allekirjoitukset ovat suojattuja ja täysin arvioijan hallinnassa salasanojen (tunnusluku- jen), laitteistojen (turvakortit) tai muiden keinojen avulla. Arviointilausuntoon sähköisesti liitettyä allekirjoitusta pidetään aitona ja siihen liittyy samantasoinen vastuu kuin paperille tehtyyn allekirjoitukseen. (IVS 2003 s. 129.)

3.5. Arviointi tilinpäätöstä varten (IVA 1)

Kun arvioija tekee omaisuudesta arviota tilinpäätöstä varten ja/tai siihen liittyviä laskelmia varten, hänen tulee ymmärtää kirjanpidon käsitteet ja periaatteet sekä IVS-standardit. Teknisen varmuuden vuoksi arvioijan tulee aina viitata asianmukaisiin kansainvälisiin tai kansallisiin kirjanpitostandardeihin. Oleellisia arvioinnin vaatimuksia taloudellisessa raportoinnissa ovat mm. arvioijan pitäytyminen markkinapohjaisissa määritelmässä, objektiivisuus sekä merkityksellisten asioiden täydellinen kirjaaminen käyttäjäystävällisessä muodossa. (IVS 2003 s. 135-136.)

Arviointisovellus pohjautuu kirjanpidollisiin periaatteisiin, jotka ovat samanlaisia sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. Kansainvälinen arviointistandardikomitea (IVSC) julkaisee sovellusta, joka koskee julkisen sektorin varoihin liittyviä tarpeellisia muutoksia ja niiden taloudellista raportointia Kansainvälisten julkisen sektorin kirjanpitostandardien (*International Public Sector Accounting Standards IPSAS*) mukaisesti. (IVS 2003 s. 135-136.)

Arvioijien tulee vaatia omistajilta lista arvioitavista omaisuuseristä ja arvioijien on luokiteltava ne käyttö-, sijoitus- ja vaihto-omaisuuteen. Arvioinnissa markkina-arvoon arvostettavat omaisuudet arvioidaan yleensä IVS 1:n (markkina-arvon arviointi) mukai-

sesti. Poikkeuksia ovat erikoiset omaisuudet, joille ei ole markkina-arvoa. Ne arvostetaan IVS 2:n (muun kuin markkina-arvon arviointi) mukaisesti käyttäen vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää. (IVS 2003 s. 141.)

Arvioijan tulee eritellä omaisuuden arvo IAS 16:n mukaisesti erikseen maalle tuottavimman sallitun käytön mukaisesti, ja maalle tehtyihin perusparannuksiin sekä rakennuksiin. Arvioijalta voidaan myös pyytää arvioita perusparannusten ja rakennusten jäljellä olevasta käyttöiästä ja jäännösarvoista, joiden mukaan niistä tehdään poistoja. IVA 1:n lisäksi tulee tilinpäätöstä varten tehdyn arviointilausunnon noudattaa myös standardin IVS 3, arvioinnin raportointi mukaisia ohjeita. Lisäksi lausunnon täytyy täyttää IFRS-standardien vaatimukset ja tuoda esille niissä tilinpäätöksessä esittäväksi vaaditut tiedot. (IVS 2003 s. 142.)

3.6. GN 1. Kiinteistöjen arviointi

3.6.1. Johdanto

Kiinteistöt muodostavat merkittävän osan maailman varallisuudesta. Jotta kiinteistömarkkinoiden toimintoja voidaan perustaa luotettaviin arvioihin, täytyy olla yleisesti sovittuja standardeja, joiden perusteella arvioijat määrittävät markkina-arvon sekä muut arvotyypit ja tekevät myöskin arviointilausunnot. Standardien oikea ymmärtäminen ja asianmukainen soveltaminen edistää väistämättä kansainvälisten ja kotimaisten kiinteistökauppojen toteuttamiskelpoisuutta, parantaa kiinteistöjen asemaa investointivaihtoehtojen joukossa ja vähentää petos- ja väärinkäytöstopauksia. (IVS 2003 s. 199.)

Kuten muidenkin omaisuuslajien kohdalla, myös kiinteistöjen arviointiin on olemassa yleisesti hyväksytyt menetelmät. Arvioijien ja arviointipalveluiden käyttäjien kannalta on tärkeää, että menetelmät ymmärretään kunnolla, niitä käytetään oikein ja ne selitetään hyvin. Nämä tavoitteet täyttämällä arvioijat osaltaan myötävaikuttavat arvioiden oikeellisuuteen sekä luotettavuuteen ja siten oman toimialansa markkinoiden toimivuuteen. (IVS 2003 s. 199-200.)

Ymmärrettävyyden edistäminen ja väärinymmärrysten välttäminen edellyttää, että arvioijat ja arviointipalvelujen käyttäjät erottelevat tarkasti eri kiinteistötyypit. Tässä epäonnistuminen voi aiheuttaa vääriä tai huonoja päätöksiä ja arvioitujen arvojen virheellisiä kuvauksia. Arvon yli- tai aliarviointi on yleinen seuraus, jos kiinteistötyypit on sekoitettu tai vaihdettu. Samoin tapahtuu, kun terminologia on epämääräistä tai riittämätöntä. (IVS 2003 s. 200.)

Kiinteistöarvioijat tunnistavat markkinoiden monimutkaisuuden sekä niillä myydyt ja ostetut kiinteistöt. Yleisesti hyväksytyjä arviointiperiaatteita (GAVP) noudatettaessa kiinteistömarkkinoiden sekä yksittäisten kiinteistöjen väliset erot kuvataan tarkasti ja luotettavasti. (IVS 2003 s. 200.)

Kaikissa IVSC:n jäsenvaltioissa tunnustetaan, että kiinteistöarviointi vaatii erityistä opetusta, harjoittelua ja kokemusta. Ammatillisten arviointiyhteisöjen syntyminen kansallisella tasolla osoittaa markkinoilla tarpeen päteville ja eettisesti korkeatasoisille arvioijille kussakin maassa. Samoin kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen ja IVSC:n perustaminen kuvastava markkinoiden tarvetta maailmanlaajuisesti yhtenäisiä

menetelmiä soveltaville arvioijille. Guidance Note 1 (GN 1) ”Kiinteistöjen arviointi”, antaa kansainvälisen kehikon yleisesti hyväksytyjen menetelmien käytölle kiinteistöarvioinnissa. (IVS 2003 s. 200.)

Vaikka GN 1:n mukainen ohjeistus ei välttämättä ole yhdenmukainen kaikkien maiden erikoiskäytäntöjen kanssa, se esittää systemaattisen, yleisesti hyväksytyjen arviointiperiaatteiden mukaisen tavan. GN 1:n tavoite ei ole tarjota erityistä ohjeistusta tietyn arvioinnin tekemiseen eikä korvata arvioijien pätevyysvaatimuksia tai heidän käyttämiään menettelyjä. IVSC:n aikomus on luoda kehys ja vaatimukset kiinteistöarvioinnille siten, että se palvelee maailmanlaajuisten arviointikäytäntöjen harmonisoitumista. On tärkeää, että sekä arvioijat että arvioiden käyttäjät ovat tietoisia IVS:stä. (IVS 2003 s. 201.)

3.6.2. Kiinteistöjen arviointi

Arvioijan täytyy tunnistaa kiinteistön arvotyyppi arvioinnin perustaksi. Yleisin arvotyyppi on markkina-arvo, mutta on olemassa myös muita arvoja kuin markkina-arvo. Markkina-arvo on kehittynyt käsitteenä ja määritelmänä markkinavoimien vaikutuksessa vastineena kiinteistötalouden eri periaatteille. Sovellettaessa arvioinnissa arvon, kuten markkina-arvon, määritelmää on arvioijille ja heidän palvelujensa käyttäjille tuotettu objektiivinen analyysitapa. Kun markkina-arvoa on tarkoitus arvioida, arvioija soveltaa IVS1:n mukaisia määritelmiä, prosesseja ja menetelmiä. Kun arvioinnin tarkoituksena on arvioida muu kuin markkina-arvo, arvioijan tulee soveltaa sopivaa arvon määritelmää ja IVS 2:a sekä soveltuvia ohjeita. Arvioijan velvollisuus on välttää arviointien potentiaalisia väärinymmärtämisiiä ja väärinkäyttöjä tilanteissa, joissa muu kuin markkina-arvo on toimeksiannon tarkoituksena. Asianmukainen julkisuus, termien tunnistaminen ja määrittely sekä rajoitusten ilmaiseminen arviointilausunnon soveltuvuudesta takaavat yleensä ohjeiden noudattamisen. (IVS 2003 s. 204.) Muun kuin markkina-arvon arvioinnista (IVS 2) on tähän tutkimukseen sisällytetty vain erikoiskiinteistöjen arviointi, jota käsitellään luvussa 3.8 *Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen menetelmä*.

Arviointi täytyy erottaa arviointilausunnon. Arviointi käsittää tutkimuksen, tiedon, perustelut, analyysit ja johtopäätökset, jotka ovat välttämättömiä arvoestimaatin saavuttamiseksi. Arviointilausunto kertoo ko. prosesseista ja johtopäätöksistä. Vaikka vaatimukset eroavat valtioiden kesken, IVS-standardien mukaan on välttämätöntä, että pidetään riittäviä rekistereitä osoittamaan, että standardin mukaista arviointiprosessia on noudatettu ja johtopäätökset ovat luotettavia. Näiden rekistereiden täytyy myös olla käytettävissä, kun jällenpäin perustellusti asiaa tiedustellaan. Käytännössä jotkut raportointimuodot voivat edustaa epätäydellistä arvioinnin perustaa. Jos arviointilausunto on jollain tavalla rajoitettu, arvioija yleensä määrittää ja erottelee arvioinnin ja arviointilausunnon laajuuden. (IVS 2003 s. 205.)

On suositeltavaa, että asiakkaan ohjeet annetaan kirjallisesti palvelusopimuksessa. Markkina-arvotilanteissa on myös yleistä, että arvioijan riippumattomuus osoitetaan. Sopimus myös ilmaisee liiketoimintasuhteen arvioijan ja asiakkaan välillä, palkkio- ja maksuehdot, erityisohjeet ja rajoitukset, sovellettavien standardien tunnistamisen sekä muut asiaankuuluvat asiat. (IVS 2003 s. 205.)

Kuva 14. esittää IVS:n mukaan arviointiprosessia sellaisena kuin sitä sovelletaan useissa valtioissa. Prosessi heijastaa yleisesti hyväksytyjä arviointiperiaatteita (GAVP) ja

muistuttaa tosiasiaa prosessia kaikissa valtioissa riippumatta siitä, noudatetaanko tiettyjä vaiheita täsmällisesti vai ei. Vaikka prosessia voidaan soveltaa sekä markkina- että muissa kuin markkina-arvopohjaisissa sovelluksissa, markkina-arvopohjaisten sovellusten vaatimuksena on, että arviointi tehdään pelkästään markkinainformaation perusteella. (IVS 2003 s. 205.)

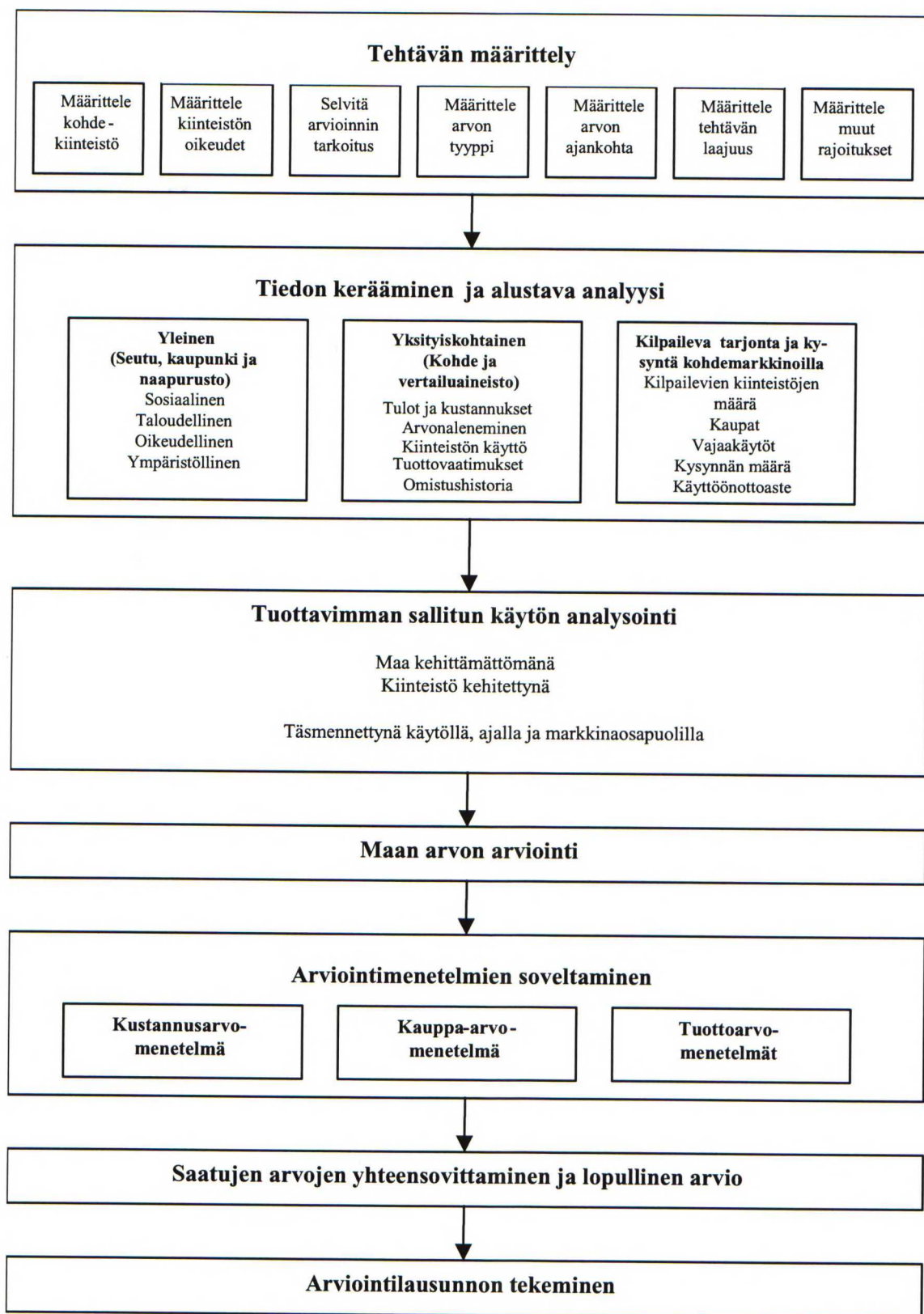
Kuvan 14. mukaisesti arvioijan ja asiakkaan täytyy sopia arvioinnin sisällöstä ja tarkoituksesta. Tehtävän määrittely sisältää: (IVS 2003 s. 205-207.)

- arvioinnin kohteena olevan kiinteistön tunnistamisen
- arvioitavan kiinteistön oikeuksien tunnistamisen
- arviointilausunnon suunnitellun käytön ja mahdolliset siihen liittyvät rajoitukset
- alihankkijoiden ja edustajien sekä heidän osuutensa tunnistamisen
- arvotyypin määritelmän tai sen perusteet
- arvoajankohdan ja suunnitellun raportin luovutuspäivän
- arvioinnin ja raportin laajuuden sopimisen
- arvioinnin perustana olevien sattumanvaraisten ja rajoittavien olosuhteiden tunnistamisen.

Suorittaessaan arviointiprosessin mukaisen alustavan analyysin ja tietojen keräyksen vaiheita arvioija tutustuu yleisiin markkinoihin ja kohdekiinteistöön. Yleinen taloudellinen tieto kerätään eri tasoilla (naapuruston, kaupungin, seudun tai jopa kansallisella tai kansainvälisellä) riippuen kohdekiinteistöstä. Sosiaaliset, taloudelliset, oikeudelliset ja ympäristölliset tekijät, joilla voi olla vaikutusta markkina-arvoon (tai muuhun määritettyyn arvotyyppiin), tutkitaan, jotta kohdekiinteistö ymmärretään kunnolla. Kaikki muut erityiset tekijät tutkitaan yksityiskohtaisesti. (IVS 2003 s. 207.)

Kiinteistökohtainen tieto sekä arvioitavaan kiinteistöön ja vertailukiinteistöihin suoraan liittyvä asianmukainen tieto kerätään ja tutkitaan. Tähän kuuluvat tontti- ja sen perusrannustiedot, kustannus- ja arvonalennustiedot, tulo- ja kulutiedot, tuottovaatimukset, omistus- ja käyttöhistoriat sekä muut merkittäviksi määritellyt tiedot. Huomioidaan myös ostajien ja myyjien neuvotteluissaan ja transaktioissaan yleensä käyttämä informaatio. (IVS 2003 s. 207.)

Kiinteistön todennäköisimmille markkinoille tyypillinen tarjonta- ja kysyntätieto analysoidaan kohdekiinteistön kanssa markkinaosuuksista kilpailevien kiinteistöjen määrittämiseksi. Myös kilpailevaa tarjontaa lisäävät, kehitettävät ja uudisrakennettavat kiinteistöt selvitetään. Markkinat analysoidaan markkinatrendien, kysyntä-tarjonta-suhteiden, käyttöönottoasteiden ja muun markkinakohtaisen tiedon määrittämiseksi. (IVS 2003 s. 208.)



Kuva 14. Kiinteistöjen arviointiprosessi (IVS 2003 s. 206)

Kun edellä mainittu tieto on kerätty ja analysoitu, arvioija pystyy määrittämään kohdekiinteistön maankäyttömahdollisuudet. Koska kiinteistön eri osilla voi olla erilainen käyttöpotentiaali, ensimmäinen vaadittu vaihe kauppohen ja muun vertailutiedon valitsemiseksi on määrittää kohdekiinteistön tuottavin sallittu käyttö. Arvioija harkitsee sitä kiinteistölle sekä kehittämättömänä että kehitettynä. Tuottavimman sallitun käytön käsite perustuu havaintoon, että vaikka kahdella tai useammalla kiinteistön osalla voi olla fyysisiä samankaltaisuuksia ja ne muistuttavat läheisesti toisiaan, niin niiden käyttömahdollisuuksien välillä voi olla huomattavia eroja. Markkina-arvon määrittämisen perusta on se, kuinka kiinteistöä voidaan hyödyntää optimaalisesti. (IVS 2003 s. 208.)

Tuottavimman sallitun käytön käsitteen perusmääritelmät sisältävät vastaukset seuraaviin kysymyksiin (IVS 2003 s. 208):

- onko ehdotettu käyttö järkevä ja todennäköinen?
- onko käyttö laillinen tai onko kohtuullisen todennäköistä, että laillinen oikeutus voidaan saada käyttöä varten?
- onko kiinteistö fyysisesti sovelias käyttöön tai voidaanko se muuntaa ko. käyttöön?
- onko käyttö taloudellisesti kannattavaa?
- onko valittu käyttö tuottavin maankäyttötapa niistä, jotka täyttävät neljä edellistä ehtoa?

Useimmissa maissa käytetään kolmea arviointimenetelmää: kustannus-, kauppa- ja tuototarvomenetelmää. Kustannusarvomenetelmä on käyttökelpoinen sellaisissa tilanteissa, joissa vertailuaineistoa ei ole saatavilla, mutta toimivilla markkinoilla, joilla on tehty vastaavien kiinteistöjen kauppohen, se ei välttämättä ole kovin tarpeellinen menetelmä. Joissain maissa rajoitetaan useamman kuin yhden menetelmän käyttöä. Jos tällaista rajoitusta ei ole, niin arvioijan on aiheellista harkita jokaista menetelmää. Kaikki menetelmät perustuvat osittain substituuksioperiaatteelle, joka tarkoittaa, että kun useita vastaavia tuotteita on saatavilla, niin suurin kysyntä on halvimmalla tuotteella. Kiinteistömarkkinoilla tämä tarkoittaa, että kiinteistön hintaa vertaillaan vastaavien tarjolla olevien kiinteistöjen hintaan, tuottovaatimuksia vastaavien sijoituskohteiden tuottoon ja rakennuskustannuksia vastaavien vanhempien rakennusten uudistamisen kustannuksiin. (IVS 2003 s. 209.)

Kaikki kolme menetelmää ovat itsenäisiä, vaikka kaikki perustuvatkin samoihin taloudellisiin periaatteisiin. Kaikki menetelmät on tarkoitettu määrittämään arvoa, mutta lopullinen arvio perustuu kaikkeen informaatioon ja eri menetelmien antamien arvojen harkittuun käyttöön. (IVS 2003 s. 213.)

Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä perustuu sille oletukselle, että kiinteistöjen hinnat määräytyvät markkinoilla. Tällöin markkina-arvo voidaan laskea tutkimalla vastaavien kiinteistöjen hintoja. Näiden vertailukauppohen kiinteistöjen tulee olla vastaavia kuin arvioitava kiinteistö, ja jos joitain eroavaisuuksia esiintyy, niin kiinteistöjen ominaisuuksiin tulee tehdä korjauksia siten, että erojen vaikutus poistuu. Vertailutekijöitä ovat mm. kiinteistön oikeudet, rahoitusehdot, kaupan olosuhteet, heti kaupan jälkeen syntyneet kulut, markkinatilanne, fyysiset ominaisuudet, kiinteistön sallittu käyttö ja irtaimisto. (IVS 2003 s. 210.)

Vertailutekijöiden erot aiheuttavat eroja kiinteistöistä maksetuissa hinnoissa. Näiden vertailutekijöiden tunnistaminen on ratkaisevaa arvioinnin onnistumiseksi. Jotta arvioija voisi suoraan vertailla kahden eri kiinteistön kauppvoja, hänen tulee tehdä arvonkorjauksia vertailutekijöiden erojen perusteella. Korjaukset tehdään määrällisiä tai laadullisia eroja analysoimalla. (IVS 2003 s. 210-211.)

Kun tietoja vastaavien kiinteistöjen kaupoista on saatavilla, on kauppa-arvomenetelmä suoraviivaisin ja järjestelmällisin menetelmä arvioida markkina-arvoa. Jos vertailuaineisto on puutteellista, niin menetelmä ei ole kovin tehokas. Arvioijan ei ole kuitenkaan syytä hylätä menetelmää, vaikka tiedot olisivatkin puutteellisia, jos tiedoista pystyy kehittämään vertailtavaa aineistoa. (IVS 2003 s. 210.)

Kun tiedot on kerätty ja varmennettu, valitaan ja analysoidaan yhtä tai useampaa vertailuysikköä (esim. €/m²), joka kuvastaa eroja kiinteistöjen välillä. Arvioijan tulisi keskittyä sellaisiin vertailuysiköihin, joita myyjät ja ostajat markkinoilla yleisesti käyttävät. Erilaisia kiinteistöjä vertaillaan erilaisilla vertailuysiköillä. Toimistoilla ja asunnoilla voi käyttää esim. €/m² ja varastoilla myös €/m³. (IVS 2003 s. 215.)

Kauppa-arvomenetelmän vaiheet IVS:n mukaan (IVS 2003 s. 217-218):

1. *Markkinatutkimus*, jossa kerätään ja muodostetaan vertailuaineisto. Tämä informaatio vaihtelee eri kiinteistötyypeillä, mutta yleensä se sisältää tiedot kiinteistötyypistä, kaupapäivästä, kiinteistön koosta, sijainnista, kaavoituksesta sekä muista asiaankuuluvista asioista.
2. *Tietojen tarkistaminen*, varmistetaan, että kerätyt tiedot pitävät paikkansa ja täyttävät markkina-arvon määritelmän.
3. *Vertailuysikköjen valinta* ja vertailevan analyysin kehittäminen jokaiselle vertailuysikölle.
4. *Vertaillaan arvioitavaa kiinteistöä vertailuaineistoon*, käyttäen vertailutekijöitä ja korjaamalla vertailukauppojen hintoja tekijöiden erojen perusteella. Vaihtoehtoisesti arvioija voi käyttää vertailuaineistoa löytääkseen hintahaarukan, johon arvioitavan kiinteistön arvon pitäisi mahtua.
5. *Muodostetaan arvo tulosten perusteella*. Jos markkinatilanne on epämääräinen tai vertailuaineisto ei ole täysin vertailtavaa, saattaa olla viisasta muodostaa vaihteluväli, johon kiinteistön arvon pitäisi mahtua.

Tuottoarvomenetelmä

Markkina-arvoa voidaan myös määrittää tuottoarvomenetelmällä, jolloin on myös tarpeellista kehittää ja analysoida markkinainformaatiota. Tuottoarvomenetelmä perustuu siihen, että kiinteistön arvo muodostuu tulevaisuudessa saatavien tuottojen nykyarvon perusteella. Kuten kauppa-arvomenetelmä, myöskin tuottoarvomenetelmä tarvitsee luotettavaa vertailuaineistoa. Vertailutekijöitä ovat kauppa-arvomenetelmässä mainittujen lisäksi mm. vuokrasopimukset, tulot, menot ja tuottovaatimukset. Tuottoarvomenetelmä on tärkeä erityisesti arvioitaessa kiinteistöjä, joita pidetään niiden tuottamien tulojen takia. (IVS 2003 s. 211.)

Markkinatutkimus on tärkeää monenlaisen informaation saamiseksi. Sen lisäksi, että se tuottaa yksityiskohtaista informaatiota kohteesta, se tuottaa kvalitatiivista tietoa vertailukaupoista, jonka avulla voi määrittää kohteiden eroja ja niiden painotusta. Markkina-

tutkimuksen ja historiallisen tiedon perusteella määritellään arvioitavan kiinteistön tulot ja menot. Tuloista ja menoista eliminoidaan erityisen omistajan aiheuttamat kassavirrat, jolloin selviävät arvioidut nettotulot. Joissain maissa tulee arvioida kiinteistön tulot käyttäen keskimääräisen managerin tuottamaa tuloa eikä saa ottaa huomioon keskimääräistä paremman tai huonomman managerin aiheuttamaa hyötyä/haittaa. (IVS 2003 s. 212-213.)

Arvo saadaan pääomittamalla joko yhden tai useamman vuoden nettotulot. Yhden vuoden nettotulot voivat olla joko suoraan seuraavan vuoden arvioidut nettotulot tai keskiarvo tulevien vuosien nettotuloista. Yhden vuoden nettotulojen pääomitusta kutsutaan suoraksi pääomitukseksi ja useamman vuoden nettotulojen perusteella suoritettua arviota kassavirtalaskennaksi. Sekä suoraa pääomitusta että kassavirtamenetelmää voidaan käyttää markkina-arvon laskemiseen, kunhan laskentakorot ovat markkinoiden mukaisia. (IVS 2003 s. 212-213.) Kassavirtalaskelmaa käsitellään tarkemmin luvussa 3.8 GN 9. *Kassavirta-analyysi*.

Maan arvon arviointi

Pääasiallisia tekniikoita maan arvon määrittämisessä ovat kauppa-arvomenetelmä ja kehittämismenetelmä. Kauppa-arvomenetelmässä vertaillaan vastaavien maa-alueiden kauppvoja arvioitavan maa-alueen kanssa, kun tällaisia kauppvoja on tehty. Vaikka kaupat ovatkin parhaita arvon määrittäjiä, voidaan käyttää myös hintapyyntöjä. (IVS 2003 s. 219.)

Kehittämismenetelmässä jaetaan maa-alue tontteihin, ja arvioidaan kehittämisen aiheuttamat kustannukset ja tuotot. Tuloksena tulevat nettotuotot muodostavat maan arvon. Tämä menetelmä saattaa olla hyväksyttävä jossain tilanteissa, mutta siinä joudutaan tekemään oletuksia, joita saattaa olla vaikea saada mahtumaan markkina-arvon määrittelmään. Menetelmää käytettäessä arvioijaa kehoitetaan äärimmäiseen huolellisuuteen ja kirjamaan kaikki tehdyt oletukset. (IVS 2003 s. 219.)

Jos vertailukauppvoja ei ole ollut, sallittuja maan arvioinnin menetelmiä ovat myös (IVS 2003 s. 219-220):

- *Allokointi*, epäsuora vertailutekniikka, jossa kehitetään maan arvo kiinteistön arvosta tietyn kertoimen avulla
- *Rakennusten arvon vähentäminen*, jossa lasketaan maan arvo vähentämällä kiinteistön arvosta rakennusten kustannusarvo
- *Maan jäännösarvo-tekniikka*, jossa arvioidaan, kuinka paljon maalle rakentaminen tulisi maksamaan, ja arvioidaan rakennetun kiinteistön tulevat myyntitulot. Myyntitulojen nykyarvosta vähennetään rakentamiskustannukset, jolloin saadaan maan arvo.
- *Maan vuokran pääomitus*. Jos maata voidaan vuokrata ja vertailtavia vuokria on, voidaan maan vuokrat pääomitaa, jolloin saadaan maan arvo.

3.7. GN 8. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmä

Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää pidetään hyväksyttävänä menetelmänä markkina-arvon korvikkeen arviointiin erikoisomaisuudelle tai omaisuudelle, joka sijaitsee vähäisen kiinnostuksen markkinoilla, joilla markkinainformaatiota ei ole saatavilla. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmä perustuu arvioon maan

nykyisen käytön mukaisesta markkina-arvosta ja siihen liittyvistä nykyisistä bruttorakennuskustannuksista vähennettynä arvonalenemisella. (IVS 2003 s. 309.)

Erikoiskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita erittäin harvoin myydään markkinoilla muuten kuin osana liiketoimintaa johtuen rakennuksen erityisluonteesta, suunnittelusta, rakenteesta, koosta, sijainnista tai muusta syystä johtuvasta ainutlaatuisuudesta esim. öljynjalostamo (IVS 2003 s. 110).

Se asia, että omaisuus on luokiteltavissa erikoisomaisuudeksi tai rajoittuneiden markkinoiden omaisuudeksi, ei kuitenkaan automaattisesti johda päätelmään, että vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää täytyisi soveltaa. Vaikkakin omaisuudella on erikoisomaisuuden tai rajoittuneiden markkinoiden omaisuuden ominaispiirteet, niin saattaa olla mahdollista suorittaa arviointi käyttäen kauppa-arvomenetelmää tai tuotto-arvomenetelmää. (IVS 2003 s. 312.)

Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää käytettäessä arvioijan täytyy (IVS 2003 s. 313-314):

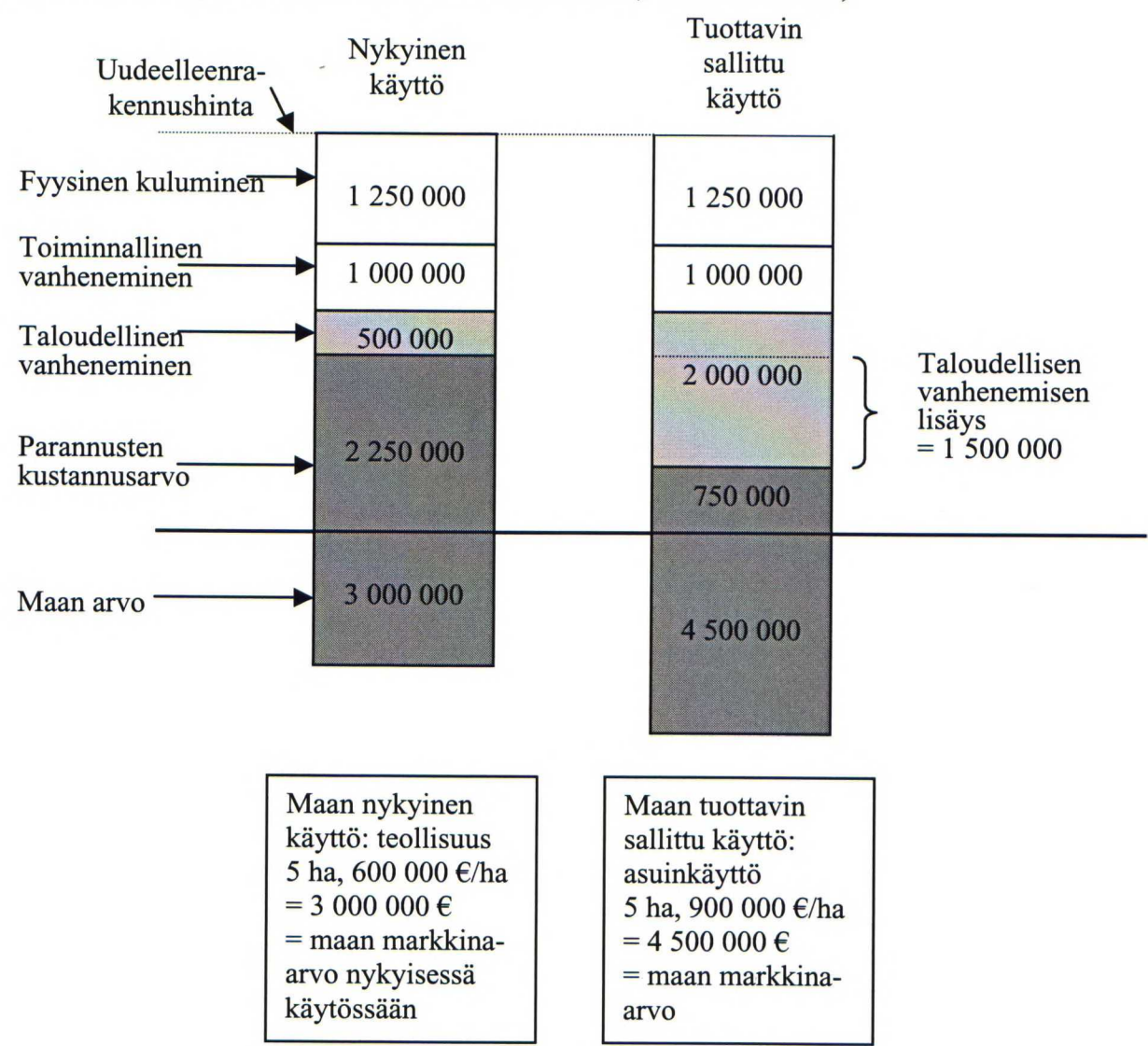
- arvioida maan markkina-arvo nykykäytössä
- arvioida nykyisten parannusten jälleenhankintakustannus vähennettynä:
 - fyysisellä kulumisella parannuksissa, joka on seurausta ajan rappeuttavasta vaikutuksesta ja välttämättömän kunnossapidon puutteesta. Parannusten korjaamiseen kuluva rahamäärä voidaan arvioida urakoitsijoiden arvioilla tai vertaamalla vastaavassa kunnossa olevien parannusten arvoja vastaaviin uusiin parannuksiin
 - toiminnallisella/teknisellä vanhenemisella, joka on seurausta teknologian kehittymisestä, joka on luonut uusia varallisuuseriä, jotka kykenevät aikaisempaa tehokkaampaan tavaroiden ja palveluiden kuljetukseen
 - taloudellisella/ulkoisella vanhenemisella, joka on seurausta ulkoisista kohdeomaisuuden arvoon vaikuttavista tekijöistä, kuten muutoksista taloudessa, mitkä vaikuttavat tavaroiden ja palvelujen kysyntään, ja näin ollen liikeyksikön kannattavuuteen.
- arvioida kaikki merkitykselliset, korjauskelpoiset kulumisen ja vanhentuneisuuden muodot mukaan lukien kustannukset, jotka vaaditaan omaisuuden korjaamiseen siten, että tämän tuottavuus nousee parhaalle mahdolliselle tasolle
- laskea maan nykykäytön mukaisen markkina-arvon ja parannusten poistoilla korjattujen jälleenhankintakustannusten (parannusten nykyinen bruttojälleenhankintakustannus vähennettynä fyysisellä kulumisella ja kaikilla muilla merkityksellisillä vanhenemisen muodoilla) summa vähennetyksi jälleenhankinta-arvoksi.

Nämä vaatimukset koskevat kaikkia muita omaisuuksia kuin tehtaita ja laitteita, joilla menetelmä on muuten sama, mutta laskenta ei huomioi maan arvoa (IVS 2003 s. 314).

Lausuntoa varten arvioijan täytyy arvioida maan arvo tuottavimman sallitun käytön mukaisesti, maan markkina-arvo sekä vähennetyn jälleenhankinta-arvon ja maan markkina-arvon ero, joka kuvastaa parannusten arvoa. Jos maan markkina-arvo ylittää vähennetyn jälleenhankinta-arvon, niin arvioijan tulee ilmoittaa vain maan markkina-arvo. (IVS 2003 s. 314-315.)

Kuva 15. osoittaa, kuinka vähennetyn jälleenhankinta-arvon, joka käsittää maan ja pa-

rannukset, muodostaminen muuttuu raportointia varten, kun olemassa oleva maan käyttö ja maan arvo olemassa olevassa käytössä poikkeaa maan tuottavimmasta sallitusta käytöstä ja tästä johtuvasta maan markkina-arvosta. (IVS 2003 s. 315.)



JOHTOPÄÄTÖS:
Kustannusarvo = 5 250 000 €
 Jakautuu:
 Maan parannusten arvo = 750 000 €
 Maan arvo = 4 500 000 €

Kuva 15. Vähennetyn jälleenhankinta-arvon arviointi nykyisessä ja tuottavimmassa sallitussa käytössä (IVS 2003 s. 318)

Markkinoiden havainnointiprosessin avulla arvioijat saattavat pystyä määrittämään arvon alennusten suuruuden ja jäljellä olevan taloudellisen käyttöajan olemassa oleville rakennuksille ja muille parannuksille vertailemalla niitä uudehkoihin korvaaviin raken-

nuksiin ja parannuksiin. Omaisuuksien kaupat heijastavat arvonalennuksia ja jäljellä olevaa taloudellista käyttöaikaa. Arvioijan tulee huomioida näitä muutoksia ja tietojen perusteella arvioida arvonalennukset. (IVS 2003 s. 315.)

Asianmukainen vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmän sovellus toistaa päättelyprosessin, jossa halukas ostaja etsii tilaa, mutta koska on rajoitettu tietyille markkinoille, niin joudutaan turvautumaan hyöty-kustannusanalyysiin. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää soveltaessaan arvioijan täytyy varmentaa, että kaikkia markkinakaupan oleellisia tekijöitä tarkastellaan. Näitä tekijöitä ovat: (IVS 2003 s. 315-316.)

- omaisuuserän toiminnan ja ympäristön ymmärtäminen
- riittävän informaation kokoaminen varallisuuserän jäljellä olevan fyysisen ja taloudellisen käyttöiän määrittämiseksi
- tietämys liiketoiminnan vaatimuksista (toiminnallisen/teknisen vanhenemisen arvioimiseksi)
- tietämys teollisuuden tulevista vaatimuksista (taloudellisen/ulkoisen vanhenemisen arvioimiseksi)
- perehtyneisyys omaisuusluokkaan saatavissa olevan markkinatiedon kautta
- tietämys parhaista mahdollisista rakennustekniikoista ja materiaaleista (uuden vasta-arvoisen varallisuuden arvioimiseksi)
- riittävä tietämys taloudellisen/ulkoisen vanhentuneisuuden vaikutuksesta parannusten arvoon, missä maan markkina-arvo on tuottavimman sallitun käytön mukaisesti aineellisesti korkeampi kuin maan arvo nykykäytössä.

Sovellettaessa vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää sellaiseen erikoisomaisuutta omaavaan yksityissektoriin, joka luottaa yhteen tai useampaan kassavirtaa tuottavaan toimintaan elinkelpoisuuden turvaamiseksi, täytyy suorittaa myös varallisuuserien riittävän kannattavuuden testi. Ilman vapaata kassavirtaa tai rajoitetun vapaan kassavirran avulla toimivan julkisen sektorin kohdalla testi korvataan riittävän tuottokyvyn testillä. (IVS 2003 s. 316.)

3.8. Guidance Note 9. Kassavirta-analyysi

Kassavirta-analyysi (KVA) on taloudellinen mallinnustekniikka, joka perustuu oletuksille omaisuuden tai liiketoiminnan odotetuista kassavirroista. Se on hyväksytty tapa tuottoarvopohjaisessa arvioinnissa. KVA sisältää jaksollisten kassavirtasarjojen ennustamisen joko käytettävän tai kehitettävän omaisuuden taikka liiketoiminnan osalta. Tähän ennustettuun kassavirtaan sovelletaan tarkoituksenmukaista, markkinapohjaista laskentakorkoa tarkasteltavaan omaisuuteen tai liiketoimintaan liittyvän tuottovirran nykyarvon määrittämiseen. Käytössä olevan kiinteän omaisuuden kohdalla jaksottainen kassavirta lasketaan tyypillisesti bruttotuotoista, joista on vähennetty vajaakäyttö, saamatta jääneet tulot sekä käyttökustannukset. Jaksottaiset nettotuottojen sarjat yhdessä jäännösarvon estimaatin kanssa diskontataan nykyarvoon. Kehitettävän omaisuuden tapauksessa lasketaan pääomakustannukset, kehityskustannukset ja odotetut myyntituotot, joista saadaan nettokassavirrat (myynnin nettotuotot), jotka edelleen diskontataan kehitys- ja markkinointiajalta. Liiketoiminnan kohdalla arvioidaan vuosittaiset kassavirrat ja liiketoiminnan arvo tarkastelujakson lopulla. Lopuksi nämä diskontataan nykyarvoksi. (IVS 2003 s. 322.)

Kassavirta-analyysiin perustuvat arvioinnit, kuten muutkin tuottoarvoperusteiset arvioinnit, pohjautuvat historiallisen aineiston analyysiin ja oletuksiin odotetusta markkina-tilanteesta tarjonnan, kysynnän, tuottojen, kustannusten ja mahdollisten riskien osalta. Nämä oletukset määrittävät omaisuuden tai liiketoiminnan tuottokyvyn, jonka mukaisesti tuotto- ja kustannuserät tuodaan esiin. (IVS 2003 s. 321.)

Kassavirta-analyysimallit rakennetaan tietyille ajanjaksolle. Kiinteän omaisuuden arvioinnissa tämä ajanjakso on tyypillisesti markkinoiden käyttäytymisen määrittämä ja ominainen kyseiselle omaisuusluokalle sekä tämän markkinoille. Tiedyt tapahtumat, kuten vuokran uusiminen, sopimuksen uusiminen, uudelleen kehittäminen tai kalustaminen voivat vaikuttaa analyysin ajanjaksoon. Esimerkiksi analyysin ajanjakso investointiomaisuuksien osalta on tyypillisesti viidestä kymmeneen vuotta. Kassavirtojen esiintymistiheyden (kuukausittainen, neljännesvuosittainen, vuotuinen) pitäisi olla myös markkinapohjainen. Kuten muidenkin hyväksytyjen metodien kohdalla kassavirtojen tulisi olla tarkoituksenmukaisia ja järkevästi perusteltuja. Silloin kun KVA:ä käytetään markkina-arvon arvioimiseen, arvioinnin tulisi täyttää myöskin kaikki kriteerit, jotka on asetettu IVS 1:ssä markkina-arvon arvioimiselle IVS:n mukaisesti. (IVS 2003 s. 324.)

Jäännösarvo voidaan perustaa kassavirta-analyysin viimeisintä vuotta seuraavan vuoden nettotuottoon tai viimeisen vuoden KVA:n nettotuottoon. Menetelmän valinta päätearvon laskennassa riippuu markkina-alueen investoijien käytännöistä. Arvioijien pitäisi huomioida nämä käytännöt ja täydellisesti ilmaista valittu menetelmä. (IVS 2003 s. 324-325.)

Kuten kaikkien muidenkin kassavirta-analyysin osatekijöiden, niin laskentakoron pitäisi heijastaa markkinatietoa, ts. muita markkinapohjaisia laskentakorkoja. Laskentakorot tulisi valita markkinoiden vertailukelpoisista omaisuuksista tai liiketoiminnoista. Jotta omaisuudet olisivat vertailukelpoisia, niin omaisuuksien tuottojen, kustannusten, riskin, inflaation, reaalisten tuottoasteiden ja tuotto-odotusten tulee olla samanlaisia kohdekiinteistön kanssa. (IVS 2003 s. 325.)

Nykyarvolaskelmat tehdään usein käyttämällä ennustettujen kassavirtojen ajanjaksolle yhtä laskentakorkoa. Jäännösarvo lasketaan tarkastelujaksoa seuraavan vuoden nettotuloista pääomittamalla se jäännösarvon laskentakorolla. Jäännösarvo diskontataan nykyarvoon samalla laskentakorolla kuin muutkin kassavirrat. Monissa tapauksissa käytetään yhtä samaa laskentakorkoa kaikille kassavirroille. (IVS 2003 s. 325.)

Kassavirta-analyysi voidaan tehdä ennen veroja, verojen jälkeen sekä nimellisten tai reaalisten kassavirtojen perusteella. Sisäinen korkokanta (IRR) täytyy laskea samalla tavalla ennen veroja, verojen jälkeen, nimellisten tai reaalisten kassavirtojen perusteella kuin on käytetty itse kassavirrallekin. (IVS 2003 s. 325.)

Arvioijan velvollisuus on tunnistaa kassavirta-analyysin eri komponentit, joita IVS:n mukaan ovat (IVS 2003 s. 325-326):

- tarkasteluajanjakso, jolla määritellään tarkasteltavien kassavirtojen lukumäärä ja jaksotus
- tulo- ja menokassavirtojen osatekijät ryhmiteltyinä luokan ja valintaperusteiden mukaan:

- kiinteän omaisuuden sekä valmiiden tai rakennettujen omaisuuksien kohdalla tuloihin kuuluvat vuokratulot ja vuokralaisille tuotetuista palveluista saadut tulot vähennettyinä vajaakäytöllä ja saamattomilla vuokrilla; omaisuuksia kehitettäessä tuloja ovat myyntitulot
- kiinteän omaisuuden arvioinnissa menokassavirtoihin kuuluvat kiinteät ja muuttuvat kustannukset, korjausennakot ja pääomakulut, jos se on tarkoituksenmukaista. Kehitettävien omaisuuksien osalta kiinteät ja muuttuvat kustannukset pitäisi tunnistaa.
- velan lyhennykset ja korot ajanjaksoittain sekä todellinen vuotuinen korko, jos tämä on mahdollista
- nettokassavirrat ajanjaksoittain ja niissä sovellettu laskentakorko tai -korot sekä perustelut niiden valintaan
- jäännösarvon laskentakorko, jota on käytetty laskettaessa loppuarvoa sekä perustelut sen valintaan
- kaikki analyysissä käytetyt oletukset.

Kassavirta-analyysi hyödyntää saatavissa olevaa markkinatietoa ja tyypillisesti kuvastaa investoijien sekä muiden markkinaosapuolten käsityksiä, prosesseja, odotuksia ja havaintoja. Ennustustekniikkana kassavirta-analyysiä ei tulisi arvioida siitä näkökulmasta, toteutuuko ennuste lopulta, vaan mieluummin sen perusteella, kuinka se käyttää hyväkseen sen tekemisen aikaista markkinatietoa. (IVS 2003 s. 326-327.)

Jos asiakas esittää arvioijalle erityisiä vaatimuksia, jotka eivät vastaa markkina-arvon arvioinnille asetettuja vaatimuksia liittyen laskenta-ajanjaksoon, rahoitusehtoihin, verotukseen tai laskentakorkoon, tuloksena syntyvää arvoa on pidettävä ei-markkinapohjaisena arvona. Tulos on investointiarvon arvio tietyillä lähtöoletuksilla, ei niinkään markkina-arvon estimaatti. (IVS 2003 s. 327.)

Arvioijan täytyy suorittaa riittävä tutkimus sen turvaamiseksi, että kassavirta-arviot ja oletukset, jotka ovat analyysin perustana, ovat tarkoituksenmukaisia ja järkeviä kohde-markkinoiden osalta. Esimerkiksi kassavirta-arvioiden tukemiseksi tehdyn useamman vuokralaisen vuokrasopimuskohtaisen analyysin pitäisi kattaa sopimuksen mukainen vuokra ja markkinavuokra, sopimuksen päättymisen ja tarkistusajankohdat, vuokran indeksisidonnaisuus, käyttökustannukset, katettavat kustannukset, sopimuskannustimet, pääomakustannukset ja muut soveltuvat erityissäännökset. Tulojen kasvu- ja laskuolehtuksien täytyy pohjautua taloudellisten olosuhteiden ja markkinatilanteen arviointiin. Muutosten käyttökustannuksissa pitäisi heijastaa kaikkia kustannustrendejä ja merkittävien kustannuserien osalta myös erillisiä trendejä. Lopuksi kassavirta-analyysin tulokset pitää testata ja tarkistaa virheiden ja järkevyyden osalta. (IVS 2003 s. 327-328.)

Laskentakorkojen (normaalin ja jäännösarvon) johtamiseksi arvioija hyödyntää kiinteistö- ja pääomamarkkinoihin liittyvää informaatiota. Tuottovirtoja ja vertailukelpoisten omaisuuksien ja liiketoimintojen jälleenmyyntihintoja koskevan tiedon lisäksi investoijille suunnatut kyselyt ja tuottoindeksit ovat käyttökelpoisia laskentakorkoa valittaessa sillä varauksella, että kohdeomaisuuden markkinat ovat yhdenmukaisia kyselyn omaisuuden markkinoiden kanssa. (IVS 2003 s. 328.)

Arvioijan vastuulla on varmentaa, että syötetyt tiedot ovat yhtäpitäviä markkinainformaation ja -näkemysten kanssa. Tämän lisäksi arvioija, joka valvoo analyysin suorittamista tai soveliaan analyysin valintaa, on vastuussa analyysin totuudenmukaisuudesta,

teoreettisesta ja matemaattisesta oikeellisuudesta, kassavirtojen suuruusluokasta ja kaikkien syötettyjen tietojen tarkoituksenmukaisuudesta. Arvioijalla täytyy olla riittävä kokemus ja markkinatietämys kassavirta-analyysien suorittamiseen. (IVS 2003 s. 328.)

Kassavirta-analyysin tuloksia raportoidessaan arvioijan tulee noudattaa IVS:n eettisiä ohjeita sekä IVS 3:n ”Arvioinnin raportointi”, mukaisia ohjeita. Näiden ohjeiden lisäksi arvioijan tulee kirjata ja perustella analyysissä käytetyt oletukset, kuten arvioidut tuotot ja kustannukset sekä näiden kasvuvauhti, samoin kuin myös vajaakäyttö. Lisäksi raportoidessa täytyy tulla ilmi kassavirran aloituspäivämäärä ja jaksottaminen (vuosi, kuukausi ym.) sekä se, kuinka päättyviä vuokrasopimuksia ja tulonmenetyksiä käsitellään. (IVS 2003 s. 328-329.)

Arvioijan täytyy myös (IVS 2003 s. 328-329):

- osoittaa vuotuinen efektiivinen korko, jolla jaksollinen korko lasketaan, kun velkaraha tai luotto on arvioitujen jaksollisten kassavirtojen osatekijä
- tarkentaa käytetyt veroasteet, kun tämä on mahdollista
- selittää päättely vuokrakannustimiin liittyvien säännösten osalta, kun tämä on mahdollista
- selittää pääomakustannusten käsittely hankinnan tai omaisuuden parannuksen yhteydessä
- selittää perustelu käytetyille kassavirtojen ja jäännösarvon laskentakorolle
- nimetä kassavirtamalli sen kehittäjän nimen mukaisesti tai, jos soveltuva ohjelmisto on saatavilla, niin tuotenimen ja version perusteella, sekä kuvata menetelmät ja mallin lähtöolettamukset sekä täsmentää päivämäärät, jolloin malli on kehitetty ja sovellettu.

4. IFRS-STANDARDIEN TULKINTOJA JA VAIKUTUKSIA

IFRS-standardien tulkintoja ja vaikutuksia kiinteistöarviointiin tutkittiin haastattele-malla seitsemän suuren kiinteistöomistajan edustajia, osa yrityksistä on listautuneita ja siten velvollisia IFRS-tilinpäätöksen tekemiseen. Osa haastatelluista yrityksistä tekee IFRS-tilinpäätöksen vapaaehtoisesti tai on harkinnut sen tekemistä. Heiltä kysyttiin, kuinka he ovat standardeja tulkinneet, ja mitä vaikutuksia he uskovat standardeilla ole-van kiinteistöarviointiin. Lisäksi haastateltiin kahta kiinteistöihin perehtynyttä tilintar-kastajaa, jotta saataisiin kuva siitä, miten he, jotka standardien soveltamisesta lopulta päättävät, tulkitsevat standardeja. Haastatellut asiantuntijat on lueteltu lähdeluettelon lopussa.

Haastatteluista suurin osa tehtiin keskustelutyypillisesti, ei niinkään haastattelumaisesti. Selkeää kysymysrunkoa, joka olisi ollut samanlainen kaikilla ei ollut, vaan kysymykset riippuivat enemmänkin haastatellusta henkilöstä. Yksi haastattelu suoritettiin sähköpos-tin välityksellä suorilla kysymyksillä. Haastatteluissa keskusteltiin IFRS-standardeissa esiin tulleista soveltamisongelmista, enimmäkseen vuokrasopimusten ja kiinteistöjen luokitteluun liittyen.

4.1. Vuokrasopimusten luokittelun tulkintoja

IAS 17. ”Vuokrasopimukset” on ehkä kaikkein tulkinnanvaraisin ja siten vaikein IFRS-standardi. Tulkinnanvaraisia kohtia on niin vuokrasopimusten luokittelun päätöspuussa (ks. s. 21) kuin esimerkiksi vähimmäisvuokrien määrittelyssä.

4.1.1. ”Pääosan” ja ”vähintään olennaisen osan” tulkintoja

Haastattelujen perusteella on havaittavissa, että kiinteistöjen omistajilla on erilaisia nä-kemyksiä siitä, mitä käytännössä tarkoittaa päätöspuun (s. 21) kolmas kohta: ”vähim-mäisvuokrat muodostavat vähintään valtaosan hyödykkeen taloudellisesta käyttöiästä”, jonka toteutuminen aiheuttaa vuokrasopimuksen luokittelun rahoitusleasingiksi. Tulkin-nanvaraisuuksia tässä lauseessa on ilmaisuissa ”valtaosa” ja ”taloudellinen kokonais-vaikutusaika”. ”Valtaosan” voi ymmärtää olevan mitä tahansa 50,1 %:stä ylöspäin. Haastateltujen kiinteistöjen omistajien mielipiteet ”valtaosasta” olivat välillä 75 – 90 %. US GAAP:n raja on 75 % ja Epstein & Mirza (2003 s. 524) epäili rajan olevan 80 – 90 %. Tilintarkastaja Seppälän (2004) mukaan ihan suoria lukuja ei voi sanoa, mutta vuok-rasopimuksen pituuden ollessa **yli 75 %** kiinteistön taloudellisesta käyttöiästä vuokra-sopimus katsotaan rahoitusleasingiksi automaattisesti. Jos vuokrasopimuksen pituus on **70 - 75 %** kiinteistön taloudellisesta käyttöiästä, niin tarkemmat tutkimukset ovat tar-peellisia. Eli sekä kiinteistöjen omistajien että Epstein & Mirzan oletukset olivat toden-näköisesti liian suuria. Myös kiinteistön taloudellisen käyttöiän määrittäminen on han-kalaa, varsinkin kun nykyään rakennetaan paljon uusilla rakennusmateriaaleilla, kuten lasilla, joista ei ole vielä ole riittävästi kokemusta, jotta rakennusten taloudellinen käyt-töikä olisi luotettavasti määritettävissä.

Haastattelujen perusteella oli havaittavissa erilaisia näkemyksiä siitä, mitä tarkoittaa vuokrasopimusten luokittelun päätöspuun neljäs kohta: ”vuokrasopimuksen vähim-mäisvuokrien nykyarvo sopimuksen alkaessa muodostaa vähintään olennaisen osan vuokratun hyödykkeen käyvästä arvosta”, jonka täyttyminen aiheuttaa vuokrasopimuk-

sen luokittelun rahoitusleasingiksi. ”Vähintään olennainen osa” on tässä tulkinnanvarainen kohta. Haastateltujen kiinteistöjen omistajien tulkintojen mukaan vähintään olennainen osa käyvästä arvosta olisi välillä 80 – 99 %. US GAAP:ssa kyseinen luku on 90 %, ja Epstein & Mirza (2003 s. 524) epäili rajan olevan 95 – 99 %. Tilintarkastaja Sepälän (2004) mukaan tähänkään ei ihan suoria lukuja voi antaa, mutta sopimusvuokrien nykyarvon muodostaessa **yli 85 %** kiinteistön käyvästä arvosta sopimus luokitellaan rahoitusleasingiksi. Jos luku on **80 – 85 %**, niin sopimusta tarkastellaan tarkemmin. Eli tässäkin omistajien ja Epstein & Mirzan oletukset olivat turhan korkeita. Päävastusta johtopäätöstä ei kuitenkaan voi tehdä, eli se, että sopimusvuokrien nykyarvo on vähemmän kuin 80 % kiinteistön nykyarvosta, ei merkitse sitä, että sopimus ei voisi olla rahoitusleasingiä. Tällöin yksi päätöspuun kohta on läpäisty, mutta lisäksi on seitsemän muuta kohtaa, jotka tulee läpäistä, ennen kuin voidaan todeta sopimuksen oleva muu kuin rahoitusleasingsopimus.

Maallikon korviin ”valtaosaa” ja ”vähintään olennaista osaa” kuvaavat prosentit kuulostavat oudolta, sillä valtaosan luulisi olevan enemmän kuin vähintään olennaisen osan. Valtaosa on käänös sanasta ”major part” ja vähintään olennainen osa sanoista ”equal to substantially all” (Epstein & Mirza 2003 s. 523). Substantially on sanakirjan (Elisan internetsanakirja) mukaan olennaisen lisäksi suurin piirtein, joka kuulostaisi paremmalta vaihtoehtoehdolta kuin IFRS-standardit 2003:ssa käytetty vähintään olennainen osa, sillä suurin piirtein on helppo ymmärtää olevan enemmän kuin pääosin, toisin kuin vähintään olennaisen osan. Tällöin neljäs kohta voisi olla seuraava: *vähimmäisvuokrien nykyarvo sopimuksen alkaessa muodostaa suurin piirtein vuokratun hyödykkeen käyvän arvon.*

Osa haastatelluista kiinteistöjen omistajista oli sitä mieltä, että vaikka sekä päätöspuun kolmannen että neljännen kohdan ”valtaosa” ja ”vähintään olennainen osa” ylittyisivätkin, niin vuokrasopimuksen luokittelemiseksi rahoitusleasingiksi tarvittaisiin myös muita perusteita, sillä vuokranantajalle jää heidän mielestään aina riski kiinteistön jäänösarvosta, ellei sopimuksessa ole osto-optiota. Omistajat olivat myös suurimmaksi osaksi sitä mieltä, että jos sopimuksessa ei ole osto-optiota ja vuokrat pidetään markkinavuokrien tasolla, niin omistamiselle tyypilliset hyödyt ja haitat eivät siirtyisi vuokralaiselle. Tällöin vuokrasopimus ei olisi rahoitusleasingiä. Tilintarkastajat kuitenkin sanoivat, että päätöspuu on joka tapauksessa käytävä läpi. Luultavasti omistajien on turha pyytää myöskään muita perusteluja rahoitusleasingiksi luokitteluun, jos päätöspuun joku kohta täyttyy. Taitaa kuitenkin olla niin päin, että omistajien täytyisi pystyä perustelemaan tilintarkastajille, miksi joku sopimus ei olisi rahoitusleasingiä, jos joku päätöspuun kohta täyttyy. Tilintarkastajilla on asiassa kuitenkin viimeinen sana.

4.1.2. Lisäluoton koron ja vähimmäisvuokrien ongelma

Muutamat omistajat mainitsivat ongelman, joka ilmenee käytettäessä lisäluoton korkoa vuokrien nykyarvoa laskettaessa. Lisäluoton korko nykymääritelmällään vaihtelee yri-tyks-, ei kiinteistökohtaisesti. Lisäksi nykyisellä korkotasolla lisäluoton korko olisi aivan liian pieni kiinteistön todelliseen tuottovaatimukseen verrattuna. Tämän vuoksi vuokrasopimuksen sisäinen korko pitäisi aina pystyä määrittämään, tai sitten pitäisi käyttää markkinoiden tuottovaatimusta.

Haastatteluissa omistajien kanssa tuli esille myös epäselvyyksiä vähimmäisvuokrien määrittelyssä. Oli epätietoisuutta siitä, mikä kuuluu vähimmäisvuokriin ja mikä ei. Kuu-

luuko esimerkiksi kiinteistön hoitokustannukset vähentää vuokrasta vähimmäisvuokria laskettaessa, kun kiinteistön käypä arvo kuitenkin lasketaan nettotuottojen perusteella? Omistajien mielestä vähimmäisvuokrien tulisi olla nettovuokria, sillä muutenhan vuokrasopimuksiin laitettaisiin erilliset hoitovuokrat, joita sitten ei luettaisi vähimmäisvuokriin. Tilintarkastaja Tomi Seppälän (Seppälä 2004) mukaan vähimmäisvuokrat sisältävät hoito- ja ylläpitokustannukset, vaikka ne olisi eritelty sopimuksessa, sillä vuokralaisen näkökulmasta ne ovat kuitenkin vuokraa. Muista palveluista johtuvat maksut eivät kuitenkaan sisälly vähimmäisvuokriin.

Vähimmäisvuokriin liittyvä mielenkiintoinen esille tullut asia on myös se, että standardeissa sanotaan, etteivät vähimmäisvuokrat sisällä markkinakorkoihin sidottua vuokraa. Edellä mainitulla kuitenkin tarkoitetaan sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen tapahtuvien korkomuutosten vaikutusta, ei alkamisajankohtana vallitsevaa korkoa, ja tällöin nämä korkomuutosten osat kirjataan tulosvaikutteisesti, jos kyseessä on rahoitusleasingisopimus.

4.2. Kiinteistöjen luokittelun tulkintoja

Haastatteluissa ilmeni, että yrityksillä on myös erilaisia mielipiteitä siitä, mitkä kiinteistöt ovat sijoituskiinteistöjä. Tietysti suurin osa tapauksista on selkeitä kaikille omistajille, mutta lisäksi on tiettyjä erikoisempia tapauksia, joissa tulkinta voi olla vaihdella. Erilaisia näkemyksiä oli lähinnä siitä, onko kiinteistösijoitusyhtiöllä vaihto-omaisuutta. Toisten omistajien mielestä kiinteistö, joka ei ole heidän sijoitusstrategiansa mukainen, on vaihto-omaisuutta. Yhden mukaan tarvittaisiin jonkinlainen sitova päätös siitä, että jokin kiinteistö aiotaan myydä, jotta se voisi olla vaihto-omaisuutta. Toisten mukaan taas kiinteistösijoitusyhtiön ydinliiketoiminta on omistaa ja vuokrata kiinteistöjä, jolloin kaikki niiden omistamat kiinteistöt ovat sijoitusomaisuutta lukuun ottamatta omassa käytössä olevia kiinteistöjä.

Tilintarkastajatkaan eivät olleet samaa mieltä siitä, onko kiinteistösijoitusyhtiöllä vaihto-omaisuutta. Forsbergin (2004) mukaan kiinteistösijoitusyhtiöllä voi olla vaihto-omaisuuskiinteistöjä ja sen perusteluksi riittää se, ettei kiinteistö ole yhtiön sijoitusstrategian mukainen. Seppälän (2004) mukaan taas yrityksen ydinliiketoiminta ratkaisee sen omaisuuden luokittelun, jolloin kiinteistösijoitusyhtiöllä on omassa käytössä olevien kiinteistöjen lisäksi pelkästään sijoitusomaisuutta eikä ollenkaan vaihto-omaisuutta. Vaihto-omaisuutta esiintyy ainoastaan silloin, kun sijoituskiinteistö on otettu pois sijoituskäytöstä tarkoituksena myydä kiinteistö ja samassa yhteydessä on päätetty aloittaa peruskorjaus tai muu vastaava kunnostamistoimenpide myyntiä varten.

Kiinteistöjen omistajat ja tilintarkastajat olivat kaikki samaa mieltä siitä, että rakennusyhtiöillä on vain vaihto-omaisuutta. Eli kiinteistöt, jotka he ovat rakentaneet mutta eivät vielä myyneet, eivät ole sijoituskiinteistöjä, vaikka ne vuokratuloja tuottaisivatkin. Tämäkin perustuu siihen, että rakennusyhtiön strategiaan ei kuulu omistaa kiinteistöjä.

Haastattelujen perusteella keskinäisten kiinteistöyhtiöiden luokittelu tapahtuu kuin ne olisivat suoria kiinteistöomistuksia. Erona niissä on suoriin kiinteistöomistuksiin vain se, kuinka keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen.

4.3. IFRS-standardien vaikutuksia kiinteistöliiketoimintaan

Kiinteistöjen käypien arvojen määrittämiseen kukaan omistajista ei ollut kuullut vaadittavan ulkopuolisia arvioijia, vaan sisäiset arviot kelpaavat tilinpäätöksiin. Myöskään haastateltujen tilintarkastajien mukaan ulkopuolisia auktorisoitujen arvioijien tekemiä arvioita ei välttämättä tarvita, kun on kyseessä ammattimainen sijoittaja, jolta löytyy osaamista tehdä arviot sisäisesti. Arvioiden täytyy kuitenkin olla ammattimaisesti tehtyjä, perusteltuja ja yksittäisistä kohteista, ei massasta tehtyjä.

Haastatelluista kiinteistöomistajista kukaan ei aikonut käyttää pelkästään ulkopuolisia kiinteistöarvioita, mutta osa aikoi käyttää ulkopuolisia kiinteistöarvioijia konsulttiapuna menetelmiensä kehittämisessä ja soveltamisessa. Osa aikoi myös antaa merkittävimpiä kohteitaan ulkopuolisten arvioitavaksi. Neljännesvuosittain kukaan ei normaalisti aikonut tehdä tarkempia arvioita edes itse, ellei olisi epäilyjä, että kiinteistön arvossa olisi saattanut tapahtua muutoksia. Kokonaan uudet arviot arveltiin tehtävän puolen vuoden tai vuoden välein.

Kiinteistösijoitusstrategiat saattavat haastattelujen mukaan muuttua jonkin verran IFRS-standardien voimaantulon myötä. Useat haastatellut epäilivät, että vuokrasopimuksia lyhennetään, jos on vaara, että ne luettaisiin rahoitusleasingiksi. Toinen strategiaan vaikuttava tekijä on se, että kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Tällöin ei kannata tehdä markkinavuokria halvempia vuokrasopimuksia edes tyhjillään oleviin tiloihin, sillä halvat vuokrat vaikuttaisivat käypään arvoon ja sitä kautta tulokseen.

IFRS-standardeihin siirtymisessä muutamalla kiinteistöjen omistajista ei ole ollut mitään ongelmia, mutta suurimmalla osalla on ollut ainakin jotain hankaluuksia. Vaikeuksia on ollut mm. vuokrasopimusten luokittelussa, varsinkin takautuvasti tehtyinä. Esimerkiksi jos vanha vuokrasopimus on ollut pitkä, niin jälkikäteen pitää tarkastaa, ettei sopimus ollut tekohetkellä nykyisten standardien mukaan rahoitusleasingiä. Myös kiinteistöjen luokittelussa on muutamilla ollut vaikeuksia. Ongelmat on yleensä ratkaistu tilintarkastajien tai ulkopuolisten konsulttien avulla.

IFRS-standardien mukaan kiinteistön käyvässä arvossa ei oteta huomioon vastaisia investointeja, jotka parantavat kiinteistöä tai lisäävät sen arvoa. Seppälän (2004) mukaan kuitenkin lähitulevaisuudessa tehtävät investoinnit, joihin on sitouduttu, saa ottaa huomioon käyvässä arvossa.

Yhteisten kiinteistöarviointistandardien käyttöönoton kaikki kiinteistöjen omistajat toivottivat tervetulleeksi, jotta saataisiin yhtenäinen tapa arvioiden tekemiseen. Standardit myös helpottaisivat kiinteistöasioihin perehtymätöntä henkilöä lukemaan arvioita. Esille tulleita asioita, joita olisi hyvä standardisoida, olivat mm. se, kuinka arvioissa tehtävät oletukset, kuten vajaakäyttöaste, tuottovaatimus, vuokrien nousu ym. tehdään. Myöskin arvioitavia parametreja olisi hyvä standardisoida. Kaivattiin myös lisää läpinäkyvyyttä siihen, kuinka tulokseen päädytään. Suomessa nykyiset AKA-arviot haastattelujen mukaan vastaavat käytännössä IVS:n vaatimustasoa.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää vuokrasopimusten luokittelu rahoitusleasing- ja muihin vuokrasopimuksiin sekä kiinteistöjen luokittelu eri omaisuusluokkiin Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Tavoitteena oli myös selvittää kiinteistöihin liittyvien IFRS-standardien pääpiirteet, kuten niiden sisältämät määräykset kiinteistöjen arviointi- ja arvostusmenetelmistä sekä arvonmuutoksista. Koska IFRS viittaa omaisuuden arvioinnissa Kansainvälisiin arviointistandardeihin (IVS), niin tutkimuksen tavoitteena oli lisäksi selvittää IVS:n mukainen hyväksytty arviointikäytäntö ja -menetelmät.

Haastattelujen avulla oli tarkoitus selvittää IFRS-standardien ongelmakohtia, niiden tulkintoja sekä vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin. Kiinteistöihin liittyvien IFRS:n standardien tulkintoja oli tarkoitus selvittää myös kirjallisuuden avulla, mutta IFRS/IAS-standardeita käsittelevät kirjat, mm. Aromäki et. al. (2003), Rätty & Virkkunen (2002) sekä Troberg (2003), eivät juuri tulkinneet kiinteistöihin liittyviä standardeja.

Vuokrasopimusten luokittelu, eli standardi IAS 17, on IFRS-standardien mukanaan tuomista uusista kiinteistöihin liittyvistä asioista vaikein ja merkittävin. Vuokrasopimusten luokittelu tehdään niiden todellisen luonteen perusteella. Vuokrasopimusten luonteen selvittämisen helpottamiseksi on tehty vuokrasopimusten luokittelun päätöspuu (s. 21), joka on kaikkea muuta kuin yksiselitteinen. Varsinkin päätöspuun kolmas ja neljäs kohta ovat erittäin tulkinnanvaraisia. Taloudellisen käyttöiän luotettava määrittely koettiin myös ongelmalliseksi.

Haastattelujen perusteella on havaittavissa, että kiinteistöjen omistajilla on erilaisia näkemyksiä siitä, mitä päätöspuun kolmannen kohdan ”valtaosa hyödykkeen taloudellisesta käyttöiästä” käytännössä tarkoittaa. Poikkeavia näkemyksiä omistajien välillä on myös siitä, mitä tarkoittaa päätöspuun neljännen kohdan ”sopimusvuokrien vähintään olennainen osa hyödykkeen käyvästä arvosta”.

Tilintarkastajien mukaan suoria prosenttilukuja ei voi kummassakaan kohdassa sanoa, vaan tapauskohtaisesti katsotaan, siirtyvätkö hyödyt ja haitat vai ei. Todennäköisesti kolmas kohta kuitenkin täyttyy ja vuokrasopimus on automaattisesti rahoitusleasingiä, jos se kattaa **yli 75 %** hyödykkeen taloudellisesta käyttöiästä. Jos vuokrasopimus kattaa **70 - 75 %** hyödykkeen taloudellisesta käyttöiästä, niin täytyy tehdä tarkempia selvityksiä.

Neljännen kohdan mukainen ”sopimusvuokrien vähintään olennainen osa hyödykkeen käyvästä arvosta” todennäköisesti täyttyy, jos sopimusvuokrat muodostavat **yli 85 %** hyödykkeen käyvästä arvosta. Tällöin sopimuksen katsotaan olevan automaattisesti rahoitusleasingiä. Jos sopimusvuokrat ovat **80 - 85 %** hyödykkeen käyvästä arvosta, tehdään taas tarkempia selvityksiä, luokitellaanko sopimus rahoitusleasingiksi vai onko se muu vuokrasopimus.

Vaikka monet haastatelluista kiinteistöjen omistajien edustajista olivat sitä mieltä, että edes näiden molempien rajojen ylittämisen ei pitäisi tarkoittaa automaattisesti sopimuksen olevan rahoitusleasingiä. Heidän mukaansa pitäisi olla myös muita perusteita sille, että hyödyt ja haitat siirtyvät vuokralaiselle, sillä ilman osto-optiota jäännösarvon riski

on heidän mielestään aina kiinteistön omistajalla. Tilintarkastajien mukaan sopimus kuitenkin luokitellaan rahoitusleasingiksi, jos yksikin päätöspuun kohta täyttyy, eikä silloin tarvita muita perusteita.

Merkittäväksi asian tekee se, että jos vuokrasopimuksen tulkitaan olevan rahoitusleasingiä, niin vuokrattava kiinteistö siirtyy vuokralaisen taseeseen. Vuokralaiset eivät halua vuokrattavia kiinteistöjä kasvattamaan tasettaan, koska ne saattaisivat heikentää yrityksen tunnuslukuja.

Haastatteluissa omistajien kanssa tuli esille myös epäselvyyksiä vähimmäisvuokrien määrittelyssä. Vähimmäisvuokra tarkoittaa vuokra-ajalle kohdistuvia maksuja, jotka vuokralaisen tulee suorittaa, lukuun ottamatta muuttuvia vuokria, palveluista johtuvia maksuja sekä veroja, jotka vuokranantaja maksaa ja laskuttaa vuokralaiselta. Mainittu muuttuva vuokra on se osuus maksettavista vuokrista, joka ei ole kiinteä, vaan määräytyy muun tekijän kuin ajan kulumisen perusteella (esimerkiksi prosentteina myynnistä tai käyttömäärän, hintaindeksien tai markkinakorkojen mukaisesti). Vaikka vähimmäisvuokran määritelmän perusteella saattaisi toisin ymmärtääkin, niin hoito- ja ylläpitokustannukset eivät ole muuttuvia vuokria, vaan kuuluvat vähimmäisvuokriin, vaikka ne olisivatkin erillisellä sopimuksella määriteltyjä, sillä vuokralaisen näkökulmasta ne ovat kuitenkin vuokraa. Eli hoito- ja ylläpitokustannuksetkin otetaan huomioon, kun verrataan vähimmäisvuokrien suhdetta hyödykkeen käypään arvoon vuokrasopimuksen päätöspuun 4. kohdassa.

Kiinteistöt luokitellaan kolmeen eri luokkaan, eli sijoituskiinteistöihin, aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin ja vaihto-omaisuuteen, niiden luonteesta riippuen. Sijoituskiinteistö määritellään kiinteistöksi, jota yritys (omistaja tai vuokralainen rahoitusleasingisopimuksella) pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ovat aineellisia varoja, joita yritys pitää hallussaan käyttääkseen niitä tavaroiden valmistamiseen tai palveluiden tuottamiseen, vuokratukseen niitä ulkopuolisille tai käyttääkseen niitä hallinnollisiin tarkoituksiin. Lisäksi niitä odotetaan käytettävän useamman kuin yhden tilikauden ajan.

Vaihto-omaisuus puolestaan käsittää ostetut ja myytäviksi tarkoitetut hyödykkeet, joihin kuuluvat esimerkiksi vähittäiskauppiaan ostamat myytäväksi tarkoitetut kauppataavarat taikka myytäväksi tarkoitetut maa-alueet ja muut kiinteistöt. Yrityksen valmistamat valmiit tuotteet ja tuotannossa olevat keskeneräiset tuotteet kuuluvat myös vaihto-omaisuuteen, joka niiden lisäksi sisältää tuotantoprosessissa käytettäväksi tarkoitetut raaka-aineet ja tarvikkeet.

Kiinteistöjen luokittelu eri omaisuusluokkiin ei ole ihan niin vaikeaa ja tulkinnanvarais- ta kuin vuokrasopimusten luokittelu. Standardeissa itsessään on melko tarkat ohjeet siitä, milloin kiinteistö kuuluu mihinkin omaisuusluokkaan ja luokittelua helpottaa myös kiinteistöjen luokittelun päätöspuu (s. 18). Kuitenkin kiinteistöjen luokittelussakin on tulkinnan varaa ja erilaisia tulkintoja oli haastattelujen mukaan myös tehty. Eniten erilaisia tulkintoja oli aiheuttanut se, onko kiinteistösijoitusyhtiöillä vaihto-omaisuutta vai pelkästään sijoituskiinteistöjä (omassa käytössä olevien lisäksi). Käyttöomaisuuden luokittelussa ei ilmennyt juurikaan ongelmia.

Vaihto-omaisuuden suhteen osa haastatelluista oli sitä mieltä, että kiinteistösijoittajan ydinliiketoimintaa on kiinteistöjen omistaminen ja vuokraaminen, eikä kiinteistöjen välitys, jolloin niillä ei olisi vaihto-omaisuutta ollenkaan. Toisten mielestä taas kiinteistöt, jotka eivät kuulu heidän sijoitusstrategiaansa, ovat myytävänä, eivätkä siten ole sijoituskiinteistöjä vaan vaihto-omaisuutta.

Tilintarkastajatkin olivat kiinteistösijoittajien vaihto-omaisuudesta erimielisiä. Hyvin perusteltuna kumpikin vaihtoehto saattaa olla sallittu, sillä yritykset saavat kuitenkin käyttää harkintaansa kiinteistöjen luokittelussa. Se on kuitenkin selvää, että rakennusyrityksillä on pelkästään vaihto-omaisuutta.

IFRS-standardeissa on neljä eri mahdollisuutta kiinteistöjen arvostamiselle tilinpäätöksessä, eli käypä arvo, hankintameno, uudelleenarvostus ja nettorealisointiarvo. Niitä ei kuitenkaan saa käyttää ihan kuinka haluaa, vaan jokaisessa omaisuusluokassa on kaksi vaihtoehtoa.

Standardin IAS 40 mukaan sijoituskiinteistöt arvostetaan joko käyvän arvon- tai hankintamenomenetelmällä. Yritys saa itse valita käyttämänsä menetelmän, mutta sen tulee kuitenkin käyttää samaa menetelmää kaikkiin sijoituskiinteistöihinsä. Lisäksi jos yritys valitsee hankintamenomallin käyttämisen, sen täytyy esittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Sijoituskiinteistön käypä arvo on yleensä sen markkina-arvo. Käypä arvo määritellään siten, että se on todennäköisin hinta, joka on järkevästi tarkastellen saatavissa markkinoilla tilinpäätöspäivänä käyvän arvon määritelmän mukaisesti. Se on paras hinta, jonka myyjä voi kohtuudella saada ja edullisin hinta, johon ostaja voi kohtuudella päästä. Arviota tehtäessä jätetään nimenomaisesti ottamatta huomioon sellainen hinta-arvio, jota parantavat tai huonontavat erityiset ehdot tai olosuhteet, kuten epätavalliset rahoitus-, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt tai jonkun myynnin kanssa tekemisissä olevan osapuolen antamat erityisluonteiset vastikkeet tai hyvitykset. Käyvästä arvosta ei saa vähentää transaktiokuluja.

IFRS-standardien mukaan kiinteistön käyvässä arvossa ei oteta huomioon vastaisia investointeja, jotka parantavat kiinteistöä tai lisäävät sen arvoa. Seppälän (2004) mukaan kuitenkin lähitulevaisuudessa tehtävät investoinnit, joihin on sitouduttu, saa ottaa huomioon käyvässä arvossa.

Käypää arvoa kuvaavat yleensä parhaiten hinnat, joita maksetaan samankaltaisista, samankuntoisista ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä, joissa on vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset toimivilla markkinoilla. Yrityksen tulee selvittää huolellisesti kiinteistön erot vertailtaviin kiinteistöihin.

Jos tarkasteluhetkellä ei ole olemassa edellä mainittujen vertailtavien kauppohen hintoja, yritys ottaa huomioon muuta saatavaa tietoa, kuten erilaisten kiinteistöjen tarkasteluhetken hinnat kyseisten erojen vaikutuksilla oikaistuna tai viime aikoina toteutuneet hinnat vähemmän toimivilla markkinoilla oikaistuina sellaisilla taloudellisen tilanteen muutosten vaikutuksilla, jotka ovat tapahtuneet kyseisten kauppohen jälkeen. Kolmas vaihtoehto on arvioida käypä arvo perustuen vastaisia rahavirtoja koskeviin luotettaviin arvioihin perustuviin ennakoituihin diskontattuihin kassavirtoihin, joiden tukena on voimassa oleva vuokra- tai muu sopimus. Jos mahdollista, käytetään myös vallitsevia

markkinavuokria diskontattuna korolla, joka kuvastaa tarkasteluhetkellä vallitsevia arvioita.

Hankintameno on hyödykkeen hankkimisesta suoritettujen rahavirtojen määrä tai muun annetun vastikkeen käypä arvo hyödykkeen hankinta- tai valmistumisajankohtana vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalenemistappioilla. Jos yritys valitsee hankintamenomallin, sen tulee arvostaa kaikki sijoituskiinteistönsä sitä käyttäen. Hankintameno ei kuitenkaan saa ylittää hyödykkeen käypää arvoa.

Käyttöomaisuuden arvostamisessa ensisijainen menettelytapa on hankintameno vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalenemisilla, joka on sama kuin edellisessä kappaleessa mainittu. Sallittu vaihtoehtoinen menettelytapa on hyödykkeen merkitseminen taseeseen uudelleenarvostukseen perustuvaan määrään, joka on uudelleenarvostamispäivän käypä arvo vähennettynä sen jälkeen kertyneillä poistoilla ja arvonalenemistappioilla. Uudelleenarvostaminen tulee tehdä riittävän säännöllisesti, jottei kirjanpitoarvo poikkea olennaisesti tilinpäätöspäivän käyvästä arvosta.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Vaihto-omaisuuden hankintamenoon sisällytetään kaikki ostomenot, valmistusmenot sekä muut menot, jotka ovat aiheutuneet vaihto-omaisuuden saattamisesta sijaintipaikkaan ja tilaan, joka sillä on tarkasteluhetkellä. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut hyödykkeen valmiiksi saattamisesta johtuvat menot sekä arvioidut myynnin toteuttamiseksi välttämättömät menot.

IASC:n mukaan IFRS:ssa oleva käyvän arvon määritelmä vastaa IVS:n mukaista markkina-arvon määritelmää. IVS:n mukaan kiinteistöjen markkina-arvo arvioidaan yleensä joko kauppa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmällä. Kaikki markkina-arvon määrittelyn menetelmät, tekniikat ja menettelytavat johtavat oikein käytettyinä ja markkinoilta saatuihin tietoihin perustuessaan, samaan markkina-arvoon. Kustannusarvomenetelmässä rakennuskustannusten ja siitä tehtyjen poistojen tulee perustua markkinapohjaisiin arvioihin kustannuksista ja kertyneistä ikälennuksista. Kauppaarvomenetelmällä saatava arvo tulee johtaa markkinoilta saatavista kauppahintahavainnoista ja tuottoarvomenetelmällä saatavan arvon tulee perustua markkinoilta johdettuihin tuottoihin ja tuottovaatimuksiin. Vaikka tiedon saatavuus ja markkinoihin tai omaisuuteen liittyvät ominaisuudet määräävät sopivimman arviointimenetelmän, niin lopputuloksena saadaan markkina-arvo, jos on käytetty markkinapohjaista tietoa. Sopivimman arviointimenetelmän ratkaisee arvioija markkinoiden olosuhteiden ja omaisuuden ominaisuuksien perusteella.

Kustannusarvomenetelmään liittyvää vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmää pidetään IVS:ssa hyväksyttävänä menetelmänä markkina-arvon arviointiin erikoisomaisuudelle tai omaisuudelle, joka sijaitsee vähäisen kiinnostuksen markkinoilla, joilla markkinainformaatiota ei ole saatavilla. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen -menetelmä perustuu arvioon maan nykyisen käytön mukaisesta markkina-arvosta ja siihen liittyvistä nykyisistä bruttorakennuskustannuksista vähennettynä arvonalenemisella.

Kiinteistöarvioijat ovat jo vuosia odottaneet uusien Kansainvälisten tilinpäätösstandardien lisäävän heidän töitään huomattavasti, koska kaikki sijoituskiinteistöt tulee stan-

dardien mukaan arvioida käypään arvoonsa vuosittain. Kuitenkin tutkimuksen haastattelujen perusteella ulkoisten kiinteistöarviointien tarve ei tulevaisuudessa juurikaan lisäännny standardien myötä, vaan kiinteistöjen arviot tilinpäätöksiä varten tullaan tekemään pääosin sisäisesti, vaikka ulkoiset arvioinnit lisääisivätkin arvioiden uskottavuutta. Osa kiinteistöjen omistajista aikoi kuitenkin käyttää ulkoisia arviointiasiantuntijoita apuna omien arviointimenetelmiensä kehittälyssä ja käytössä.

Tutkimukselle asetetut tavoitteet täyttyivät melko hyvin, vaikkei aivan yksiselitteisiä vastauksia kaikkiin ongelmiin saatukaan. Monet ongelmat kuitenkin olivat niin tulkinnanvaraisia, ettei yksiselitteisiä vastauksia niihin taida ollakaan, ainakaan vielä. Kiinteistöjen omistajat ja tilintarkastajat kuitenkin työskentelevät ahkerasti saadakseen selkeät suuntaviivat tutkimukseen liittyvien ongelmien käsittelylle.

6. YHTEENVETO

Tämän työn tavoitteena oli selvittää, kuinka kiinteistöt luokitellaan eri omaisuusluokkiin IFRS-standardeissa. Lisäksi tavoitteena oli selvittää, kuinka kiinteistöjen käypä arvo määritellään IVS-standardien mukaan, joihin IFRS-standardeissa viitataan.

Kansainväliset tilinpäätösstandardit (IFRS) ovat kansainvälisen tilinpäätösnormeja laativan elimen (IASB) laatimia standardeja ja tulkintoja. EU:ssa hyväksyttiin vuonna 2002 IAS-asetus, joka edellyttää eurooppalaisten julkisesti noteerattujen yritysten laativan konsernitalinpäätöksensä Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti viimeistään vuodesta 2005 alkaen. Yritysten täytyy tehdä IFRS-tilinpäätös myös vuodelta 2004, jotta saataisiin vertailutiedot vuoden 2005 tilinpäätökselle. Suomessa IFRS:n käyttöönottoa ei rajoiteta muiltakaan sitä haluavilta yhtiöiltä konserni- eikä erillistilinpäätöksissä.

IFRS-standardien soveltaminen tuo uutta ajattelutapaa myös kiinteistöasioihin. Vakiintuneen kirjanpitotavan mullistavat erityisesti kolme asiaa: vuokrasopimusten käsittely, kiinteistöomaisuuden määrittelyn muuttuminen ja mahdollisuus arvostaa kiinteistöomaisuus käypään arvoon.

Vuokrasopimukset luokitellaan IAS 17-standardin mukaisesti rahoitusleasing- ja muihin vuokrasopimuksiin. Vuokrasopimusten luokittelu perustuu siihen, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit ja edut tulevat vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Riskeihin sisältyvät mahdolliset tappiot, jotka johtuvat vajaakäytöstä tai teknisestä vanhentumisesta, ja mahdolliset tuoton vaihtelut, jotka johtuvat taloudellisten olosuhteiden muutoksista. Etuja voivat olla esimerkiksi odotettavissa oleva voitto, joka syntyy odotuksia korkeammista tuotoista, tai arvonnousu.

Se, onko kyseessä rahoitusleasingsopimus vai muu vuokrasopimus, riippuu pikemminkin vuokrasopimuksen tosiasiallisesta sisällöstä kuin sopimuksen muodosta. Vuokrasopimusten luokittelun päätöspuu (s. 21) antaa esimerkkejä tilanteista, joissa vuokrasopimus luokiteltaisiin rahoitusleasingsopimukseksi.

Jos sopimus luokitellaan rahoitusleasingiksi, niin vuokralaisen tulee merkitä rahoitusleasingsopimukset taseeseensa varoiksi ja veloiksi määrään, joka on yhtä suuri kuin vuokratun hyödykkeen käypä arvo sopimuksen alkamisajankohtana, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vuokranantajan puolestaan tulee merkitä rahoitusleasingsopimuksen kohteena olevat hyödykkeet taseeseensa ja esittää ne saamisena määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen.

Sijoituskiinteistö määritellään kiinteistöksi, jota yritys (omistaja tai vuokralainen rahoitusleasingsopimuksella) pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöt arvostetaan joko käyvän arvon- tai hankintamenomallilla. Yritys saa itse valita käyttämänsä mallin, mutta sen tulee kuitenkin käyttää samaa menetelmää kaikkiin sijoituskiinteistöihinsä. Lisäksi jos yritys valitsee hankintamenomallin käyttämisen, niin sen täytyy esittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Sijoituskiinteistön käypä arvo on yleensä markkina-arvo. Käypä arvo määritellään siten, että se on todennäköisin hinta, joka on järkevästi tarkastellen saatavissa markkinoilla

tilinpäätöspäivänä käyvän arvon määritelmän mukaisesti. Se on paras hinta, jonka myyjä voi kohtuudella saada ja edullisin hinta, johon ostaja voi kohtuudella päästä. Arviota tehtäessä jätetään nimenomaisesti ottamatta huomioon sellainen hinta-arvio, jota parantavat tai huonontavat erityiset ehdot tai olosuhteet, kuten epätavalliset rahoitus-, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt tai jonkun myynnin kanssa tekemisissä olevan osapuolen antamat erityisluonteiset vastikkeet tai hyvitykset.

Käypää arvoa kuvaavat yleensä parhaiten hinnat, joita maksetaan samankaltaisista, samankuntoisista ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä, joissa on vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset toimivilla markkinoilla. Yrityksen tulee selvittää huolellisesti kiinteistön ja vertailtavien kiinteistöjen erot. Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutoksesta johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jonka aikana se syntyy.

Hankintameno on hyödykkeen hankkimisesta suoritettujen rahavirtojen määrä tai muun annetun vastikkeen käypä arvo hyödykkeen hankinta- tai valmistumisajankohtana. Jos yritys valitsee hankintamenomallin, sen tulee arvostaa kaikki sijoituskiinteistönsä sitä käyttäen, eli arvo on hankintameno vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalenemistappioilla. Hankintameno ei kuitenkaan saa ylittää hyödykkeen käypää arvoa.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ovat aineellisia varoja, joita yritys pitää hallussaan käyttääkseen niitä tavaroiden valmistamiseen tai palveluiden tuottamiseen, vuokratukseen niitä ulkopuolisille tai käyttääkseen niitä hallinnollisiin tarkoituksiin. Lisäksi niitä odotetaan käytettävän useamman kuin yhden tilikauden ajan.

Käyttöomaisuuden arvostamisessa ensisijainen menettelytapa on hankintameno vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalenemisilla. Sallittu vaihtoehtoinen menettelytapa on hyödykkeen merkitseminen taseeseen uudelleenarvostukseen perustuvaan määrään, joka on uudelleenarvostamispäivän käypä arvo vähennettynä sen jälkeen kertyneillä poistoilla ja arvonalenemistappioilla. Uudelleenarvostaminen tulee tehdä riittävän säännöllisesti, jottei kirjanpitoarvo poikkea olennaisesti tilinpäätöspäivän käyvästä arvosta.

Vaihto-omaisuus käsittää ostetut ja myytäväksi tarkoitetut hyödykkeet, joihin kuuluvat esimerkiksi vähittäiskauppiaan ostamat myytäväksi tarkoitetut kauppataavarat taikka myytäväksi tarkoitetut maa-alueet ja muut kiinteistöt. Yrityksen valmistamat valmiit tuotteet ja tuotannossa olevat keskeneräiset tuotteet kuuluvat myös vaihto-omaisuuteen, joka niiden lisäksi sisältää tuotantoprosessissa käytettäväksi tarkoitetut raaka-aineet ja tarvikkeet.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Vaihto-omaisuuden hankintamenoon sisällytetään kaikki ostomenot, valmistusmenot sekä muut menot, jotka ovat aiheutuneet vaihto-omaisuuden saattamisesta sijaintipaikkaan ja tilaan, joka sillä on tarkasteluhetkellä. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut hyödykkeen valmiiksi saattamisesta johtuvat menot sekä arvioidut myynnin toteuttamiseksi välttämättömät menot.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt luokitellaan ja arvostetaan IFRS-standardeissa, kuten ne olisivat suoria kiinteistöomistuksia. Erona niissä on suoriin kiinteistöjen omistuksiin vain se, kuinka kirjaukset viedään konsernitilinpäätökseen.

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) tavoitteena on koota ja julkaista yleisen edun nimissä kiinteistöarviointistandardeja ja edistää niiden maailmanlaajuisista hyväksyntää sekä yhtenäistää standardeja maailmanlaajuisesti ja tunnistaa eroja niiden käytössä. Ne antavat ohjeita myös eri arviointitilanteisiin, mutta erityisesti IVSC on halunnut standardeja käytettävän kirjanpitostandardeissa ja muissa raportointimuodoissa.

IVS edustaa hyvää arviointitapaa, joka tunnetaan myös nimellä ”yleisesti hyväksytyt arviointiperiaatteet” (Generally Accepted Valuation Principles, GAVP). IVS:n on tarkoitus tukea ja täydentää kansallisia standardeja.

IVS:n mukaan markkina-arvo on se arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuden tulisi vaihtaa omistajaa arviointipäivänä toisistaan riippumattomien, halukkaan ostajan ja halukkaan myyjän välillä kaupan tekotilanteessa, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimittua tietoisesti ja harkitusti ilman painostusta.

IVS:n mukaan markkina-arvoa arvioitaessa tulee ensiksi määrittää tuottavin sallittu käyttö (*highest and best use*), joka voi olla omaisuuden nykyisen käytön jatkaminen tai jokin vaihtoehtoinen käyttö. Markkina-arvo arvioidaan soveltamalla arviointimenetelmiä ja toimintatapoja, jotka kuvaavat parhaiten omaisuuden laatua ja markkinaolosuhteita, joissa omaisuus todennäköisimmin olisi kaupanteon kohteena.

Kiinteistöt arvioidaan yleensä joko kauppaa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmällä. Kaikki markkina-arvon määrittämisen menetelmät, tekniikat ja menettelytavat johtavat oikein käytettyinä ja markkinoilta saatuihin tietoihin perustuessaan, samaan markkina-arvoon. Kustannusarvomenetelmässä rakennuskustannusten ja siitä tehtyjen poistojen tulee perustua markkinapohjaisiin arvioihin kustannuksista ja kertyneistä ikäalennuksista. Kauppa-arvomenetelmällä saatava arvo tulee johtaa markkinoilta saatavista kauppahintahavainnoista ja tuottoarvomenetelmällä saatavan arvon tulee perustua markkinoilta johdettuihin tuottoihin ja tuottovaatimuksiin. Vaikka tiedon saatavuus ja markkinoihin tai omaisuuteen liittyvät ominaisuudet määrittävät sopivimman arviointimenetelmän, niin lopputuloksena saadaan markkina-arvo, jos on käytetty markkinapohjaista tietoa. Sopivimman arviointimenetelmän ratkaisee arvioija markkinoiden olosuhteiden ja omaisuuden ominaisuuksien perusteella.

Markkina-arvon arviointiprosessi edellyttää arvioijalta riittävää ja merkityksellistä tutkimusta, päteviä analyyseja sekä perusteltuja ja hyväksyttäviä johtopäätöksiä. Tässä prosessissa arvioijan ei tule hyväksyä tietoja kyseenalaistamatta, vaan hänen tulee harkita kaikkia asiaankuuluvia markkinatietoja, trendejä, vertailukauppoja ja muuta informaatiota. Kun markkinatieto on puutteellista tai sitä ei ole, arvioijan tulee ilmaista asia ja kertoa, kuinka tilanne vaikuttaa arvioon. Kaikki arviot edellyttävät arvioijalta harkintaa, mutta arviointilausunnosta tulee käydä ilmi se, onko arvio perustunut markkinatietoihin vai perustuuko arvio enemmän arvioijan harkintaan puutteellisten markkinatietojen takia.

IVS:n mukaan arviointilausunto on asiakirja, joka tallentaa toimeksiannon ohjeet, arvioinnin lähtökohdan ja tarkoituksen sekä analyysin tulokset, jotka johtivat näkemykseen arvosta. Arviointilausunnossa saatetaan myös selittää arvioinnissa suoritettua analyysittisiä prosesseja sekä esittää analyysissä käytetty merkityksellinen informaatio. Arviointilausunnot voivat olla joko suullisia tai kirjallisia ja niiden tyyppi, sisältö ja pituus vaihtelee

vat käyttötarkoituksen, säännösten, kiinteistötyypin sekä tehtävän luonteen ja monimutkaisuuden mukaan. IVS 3 ”Arvioinnin raportointi” sisältää paljon erilaisia vaatimuksia siitä, mitä arviointilausunnon tulee sisältää. Lisäksi IVA 1 ”Arviointi tilinpäätöstä varten” sisältää vielä omat vaatimuksensa tilinpäätösarvioinnille.

Tutkimuksen empiirinen osa tehtiin haastattelemalla kiinteistöjen omistajien edustajia, joita IFRS-standardit koskevat, sekä tilintarkastajia. Haastatteluissa havaittiin, että kiinteistöjen omistajat ovat valmistautuneet eri tavoin standardien tuloon, osa huolellisemmin kuin toiset. Omistajilla, kuten tilintarkastajillakin, oli myös erilaisia näkemyksiä standardien tulkinnoista. Tulkinnanvaraisin standardi on vuokrasopimusten luokittelu (IAS 17).

IAS 17:a suurimman ongelman aiheuttavat päätöspuun (s. 21) kohdat 3. ja 4. Näissä käytetyt ilmaisut ”pääosa taloudellisesta käyttöiästä” ja ”vähintään olennainen osa käyvästä arvosta” tulkittiin monin eri tavoin. Luotettavin tulkinta ”pääosasta” oli, että jos vuokrasopimus kattaa yli 75 % hyödykkeen käyvästä arvosta, sen katsotaan olevan rahoitusleasingiä ja 70 – 75 % vaatisi lisätulkintaa. ”Vähintään olennaisen osan” luotettavin tulkinta oli se, että jos sopimusvuokrat muodostavat yli 85 % hyödykkeen käyvästä arvosta, se katsottaisiin rahoitusleasingiksi ja 80 – 85 % vaatisi lisätulkintaa.

Myös yrityksen liiketoiminnan todettiin vaikuttavan kiinteistöjen luokitteluun kiinteistön ominaisuuksien ja käytön lisäksi. Esimerkiksi rakennusyhtiöillä on vain vaihtomaisuutta, koska niiden strategiaan ei kuulu kiinteistöjen omistaminen. Siitä, onko kiinteistösijoitusyhtiöillä muita kuin sijoituskiinteistöjä, oli erilaisia näkemyksiä.

Standardien mahdollisista vaikutuksista kiinteistöliiketoimintaan tulivat esille mm. vuokrasopimusten lyheneminen ja alihintaan vuokrattavien kiinteistöjen väheneminen. Ulkoista kiinteistöarviointia standardin ei juurikaan uskottu lisäävän.

Lähdeluettelo

Aromäki 2003a. Aromäki, Kirsi. IAS/IFRS-tilinpäätösten laatiminen. IAS/IFRS view. KPMG:n IFRS-artikkelikokoelma, kesäkuu 2003 s. 4-5. KPMG:n suomalainen www-sivu 16.4.2004.

<http://www.kpmg.fi/attachment.asp?Section=442&Item=1139>

Aromäki et al 2003. Aromäki, Kirsi et al. IAS käytännön esimerkein. Helsinki. Edita Oy. 2003. 318 s. ISBN 951-37-3887-6. 318

Elisan internetsanakirja. <http://sanakirja.kolumbus.fi/>

Epstein & Mirza 2003. Epstein, Barry J. & Mirza, Abbas Ali. Wiley IAS 2003 Interpretation and Application of International Accounting Standards. John Wiley & Sons, Inc. Hoboken, New Jersey 2003. 952 s. ISBN 0-471-22736-6.

Forsberg 2003. Forsberg Leif-Erik. Sijoituskiinteistöjen luokittelu ja arvostaminen IFRS-standardien mukaan. IAS/IFRS view. KPMG:n IFRS-artikkelikokoelma, kesäkuu 2003 s. 32-34. KPMG:n suomalainen www-sivu 16.4.2004.

<http://www.kpmg.fi/attachment.asp?Section=442&Item=1139>

Forsberg 2004. Forsberg, Leif-Erik. Haastattelu 13.4.2004

Hankonen 2002. Hankonen, Raija-Leena. Esitelmä: Kiinteistöjä koskevat IAS-standardit. IAS asiantuntijaseminaari. 9.4.2002. Kansallissali. Aleksanterinkatu 44. Helsinki.

IFRS 2003. IFRS-standardit 2003. International Accounting Standards Board. Helsinki. KHT-Media Oy, 2003. ISBN 952-5392-29-5.

IVS 2003. International Valuation Standards, sixth edition, 2003. International Standards Valuation Committee. 496 s. ISBN 0-922154-75-9.

Jalkanen 2003. Jalkanen, Johanna. Miten IFRS muuttaa yritysten tilinpäätös-informaatiota? IAS/IFRS view. KPMG:n IFRS-artikkelikokoelma, kesäkuu 2003 s. 6-7. KPMG:n suomalainen www-sivu 16.4.2004.

<http://www.kpmg.fi/attachment.asp?Section=442&Item=1139>

Keskuskauppakamari 2004a. Keskuskauppakamari. Artikkelit: IAS/IFRS:n ja verotuksen kytkentöjen selvittämisellä alkaa olla kiire. Keskuskauppakamarin www-sivu 30.3.2004.

http://www.kauppakamari.fi/keskuskauppakamari/default.cfm?template=news_content.cfm&id=16406&rn=right_navi_news.cfm&&cd=&dept0=0&news=&language=Finnish

Keskuskauppakamari 2004b. Keskuskauppakamari. Raportti: Vähemmistö listayhtiöiden talousjohdosta suhtautuu positiivisesti IAS/IFRS:n tuloon. Keskuskauppakamarin www-sivu 30.3.2004.

http://www.kauppakamari.fi/content_files/IAS-IFRS%20kysely%20tiedote.pdf

Korpelainen 2003a. Korpelainen, Tuija. Artikkelikeli ”Käypä arvo IAS:n kynnyskysymyksenä”. Locus 4/2003. s. 47.

Korpelainen 2003b. Korpelainen, Tuija. Artikkelikeli "IAS muuttaa kiinteistövarojen määrittelyä ja mahdollistaa arvonmuutoksen kirjaamisen". Ernst & Youngin Pähkinänsärkijä IAS-ajankohtaistiedote. Helmikuu 2003. Numero 4.

KTM 2003. Työryhmä ehdottaa: Rahoitustarkastus valvomaan IAS-standardien noudattamista. Kauppa- ja teollisuusministeriön tiedote. Kauppa- ja teollisuusministeriön www-sivu 25.4.2003.

http://www.ktm.fi/index.phtml?chapter_id=10420&lang=1#10420

Kyynäräinen 2004. Kyynäräinen, Tiia. Artikkelikeli: Yhtiöt suhtautuvat nuivasti IAS-standardeihin. Taloussanomat 31.3.2004 s.10.

Lehtonen 2004. Lehtonen, Arja. Esitelmä IAS:n / IFRS:n vaikutukset arvioitsijan liiketoimintaan. Kiinteistöalan koulutuskeskuksen seminaari 21.1.2004. Annankatu 24. Helsinki.

PricewaterhouseCoopers 2004. Artikkelikeli: Improvements Project Series - IAS 16 Property, Plant and Equipment, IAS 17 Leases and IAS 40 Investment Property. PriceWaterhouseCoopersin www-sivu 16.4.2004. Lisäksi Tomi Seppälä selvensi asiaa haastattelussa 22.4.2004.

<http://www.pwcglobal.com/extweb/manissue.nsf/docid/A5CC71B5467A0970CA256E2800216739>

Rahoitustarkastus 2003a. IAS-tilinpäätösinformaation tavoitteena tukea sijoittajan päätöksentekoa. Rahoitustarkastus tiedottaa 5/2003. 30.9.2003.

http://www.rahoitustarkastus.fi/suomi/tiedotteet/koko_sivut/Rata_tiedotteet.html

Rahoitustarkastus 2003b. Suuret pörssiyritykset ovat jo melko pitkällä IAS-hankkeissa. Rahoitustarkastus tiedottaa 3/2003. Rahoitustarkastuksen www-sivu 12.6.2003.

http://www.rahoitustarkastus.fi/suomi/tiedotteet/koko_sivut/Rata_tiedotteet.html

Rahoitustarkastus 2004. Kuva "Miltä tilikaudelta aiotte laatia ensimmäisen virallisen IAS mukaisen tilinpäätöksen? Rahoitustarkastuksen www-sivu 16.4.2004.

http://www.rahoitustarkastus.fi/suomi/tiedotteet/data/rata_tiedottaa/032003/kuva1.1.gif

Räty & Virkkunen 2002. Räty, Päivi & Virkkunen, Virpi. Kansainvälinen tilinpäätöskäytäntö – IAS-raportointi. WSOY. Ekonomia-sarja. 2002. 487 s. ISBN: 951-0-26874-7

Seppälä 2004. Seppälä, Tomi. Haastattelu 22.4.2004

Suolanen 2003. Suolanen, Jouni. Artikkelikeli "Käypä arvo IAS:n kynnyskysymyksenä" Locus-lehti 4/2003 s. 46-47.

Torniainen 2003. Torniainen, Tiina. IAS/IFRS view. KPMG:n IFRS-artikkelikokoelma, kesäkuu 2003 s. 1. KPMG:n suomalainen www-sivu 16.4.2004.

<http://www.kpmg.fi/attachment.asp?Section=442&Item=1139>

Troberg 2003. Troberg, Pontus. IAS ja kansainvälinen tilinpäätös. Talentum. Enterprise Advicer-sarja. 2003. 216 s. ISBN : 952-14-0722-0

Haastatellut asiantuntijat

Forsberg Leif-Erik. Tilintarkastaja, KPMG. Haastattelu 13.4.2004.

Huttunen Pekka. Skandrenting Oy. Haastattelu 6.5.2004.

Koch Peter. Kirjanpitoapäällikkö, Kesko Oyj. Haastattelu 23.4.2004.

Kähkönen Jari. Rahoitusjohtaja, Sponda Oyj. Haastattelu 14.4.2004.

Malmlund Håkan. Talousjohtaja Sato Oyj. Haastattelu 11.6.2004.

Salminen Pirkko. Talousjohtaja Citycon Oyj. Kysely sähköpostitse, vastaukset 7.5.2004

Simpanen-Ahlgren Satu. Talousjohtaja Senaatti-Kiinteistöt. Haastattelu 6.5.2004.

Seppälä Tomi. Tilintarkastaja, PriceWaterhouseCoopers. Haastattelu 22.4.2004.

Vuopala Teija. Kiinteistöhallinnon osastonjohtaja, Pohjola Oyj. Haastattelu 20.4.2004.

Liite 1

Vuokrien jako maalle ja rakennuksille

Kiinteistön käypä arvo		100	Kiinteistön vuokra		10	Sopimuksen sisäinen korko		10,81 %	Jäännösarvon laskentakorot								
Rakennusten käypä arvo		80	Rakennusten vuokra		8	Rakennusten tuottovaatimus		13,53 %	Kiinteistö		15,0 %	(oletus)					
Tontin käypä arvo		20	Tontin vuokra		2	Tontin tuottovaatimus		4,00 %	Rakennukset		29,0 %						
			(Käypten arvojen suhteessa)			(Saatu haarukoimalla jäännösarvon ja			Maa		10,9 %						
			Kiinteistön vuokra kasvaa 2 % vuodessa			vuokrien nykyarvot käyväksi arvoksi)			(Rakennukset ja maa haarukoitiin siten, että								
									niiden jäännösarvojen nykyarvojen summa on sama								
									kuin kiinteistön jäännösarvon nykyarvo)								
nimellis vuokrat	vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Jäännösarvo
	Kiinteistö	10,00	10,20	10,40	10,61	10,82	11,04	11,26	11,49	11,72	11,95	12,19	12,43	12,68	12,94	13,19	89,72
	Rakennukset	8,00	8,16	8,32	8,49	8,66	8,83	9,01	9,19	9,37	9,56	9,75	9,95	10,15	10,35	10,56	37,13
	Maa	2,00	2,04	2,08	2,12	2,16	2,21	2,25	2,30	2,34	2,39	2,44	2,49	2,54	2,59	2,64	24,69
Vuokrien nykyarvot	Kiinteistö	9,02	8,31	7,65	7,04	6,48	5,96	5,49	5,05	4,65	4,28	3,94	3,63	3,34	3,07	2,83	
	Rakennukset	7,05	6,33	5,69	5,11	4,59	4,13	3,71	3,33	2,99	2,69	2,41	2,17	1,95	1,75	1,57	
	Maa	1,92	1,89	1,85	1,81	1,78	1,75	1,71	1,68	1,65	1,61	1,58	1,55	1,52	1,49	1,47	
Vuokrat		Jäännösarvo	Nykyarvo	Käypä arvo		Vuokrat käyvästä arvosta											
Vuokrien Nykyarvojen summat	Kiinteistö	80,75	19,24	99,99	100,00	81 %											
	Rakennukset	55,47	5,53	61,00	80,00	69 %											
	Maa	25,27	13,71	38,98	20,00	126 %											

Eli vaikka koko kiinteistön vuokrien nykyarvot olisivat yli 80 % kiinteistön käyvästä arvosta, niin pelkkien rakennusten vuokrien nykyarvo on alle 70 % rakennusten käyvästä arvosta!